

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 231

Correspondiente al periodo Noviembre – Diciembre 2024

República Argentina | Enero 2025

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA

| | | |
|---|---|-----------|
| ▶ | Resumen Ejecutivo | 3 |
| | Marco General..... | 3 |
| | Situación Laboral | 3 |
| | 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 Noviembre 2024..... | 23 |
| | El empleo agregado en la Construcción | 23 |
| | Empleo por tamaño de empresa..... | 25 |
| | La situación del empleo sectorial por provincia | 27 |
| | El salario en la Construcción..... | 30 |
| | La evolución del salario real..... | 33 |
| ▶ | Situación del Mercado Inmobiliario | 37 |
| | Las Perspectivas de la Construcción en el País..... | 37 |
| | Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires | 40 |
| | La compraventa de inmuebles | 43 |
| ▶ | Glosario de Términos utilizados. | 50 |

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 231

Enero 2025

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los registros del IERIC marcaron en Diciembre una caída interanual del 8,7% en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción.
- La cantidad de empleadores en actividad cierra el año en su nivel más bajo desde el 2005, con excepción de los registros correspondientes al año de la pandemia del COVID-19 (2020).
- Las Grandes jurisdicciones se mantienen con una menor tasa de contracción respecto a las Restantes jurisdicciones, pero la brecha continuó reduciéndose levemente y la actual es menor a un punto porcentual (-8,4% vs -9,2%, respectivamente).
- La cantidad de jurisdicciones que lograron escapar a la tendencia a la baja se mantuvo: fueron Salta, San Juan y San Luis. Del otro lado, las dos que más retrocedieron volvieron a ser La Rioja y Tierra del Fuego (en ese orden).
- Entre las Grandes jurisdicciones la que más contrajo su plantel de empleadores fue nuevamente la provincia de Buenos Aires, que tuvo una merma del 11,3%. La provincia dio cuenta del 35,4% (652 de los 1.842) del total de empleadores que salieron de la actividad en el último año.
- En términos de *Forma Jurídica*, *Unipersonales* sigue siendo la que explica la mayor parte del retroceso observado en el último año, con una pérdida de 1.148 empleadores.
- El consumo de *cemento* tuvo en el último mes del año 2024 la menor tasa de contracción interanual desde Octubre de 2023. La baja fue del 5,6%, siendo también la primera desde entonces que no fue de dos dígitos.
- Desde 2010 a la fecha, el registro de Diciembre sólo logró superar al de igual mes de 2019, y se encuentra un 25% por debajo del pico (siempre para el mes de Diciembre) de 2021.
- El análisis de los despachos por tipo de envase muestra que la mayor disminución del ritmo de contracción interanual se verificó en los realizados *a granel*, que cayeron apenas un 3,3% respecto al mismo mes de 2023, mientras que los efectuados *en bolsa* descendieron un 7%.
- El consumo de cemento despachado *en bolsa* fue de los más bajos en los últimos 20 años, superando apenas marginalmente la marca de 2008 y quedando muy próxima a la de 2019, mientras que el correspondiente a los despachos *a granel* fue, en cambio, un 15% más alto que el de 2019, y superior al de todos los años anteriores a 2010.
- El Índice Construya logró en Diciembre su primera tasa de caída interanual de un sólo dígito desde Noviembre de 2023, reflejando una merma del 6,7% (la número 24 en los últimos 26 meses). Sin embargo, su versión desestacionalizada alcanzó su quinto mes consecutivo en baja (-1,2% mensual), acumulando en ese lapso una merma del 15,9%.
- Los datos del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC-INDEC) para Noviembre arrojan como principal novedad un alza interanual del 22% de los despachos de Asfalto. Más allá de eso, hasta Noviembre la dinámica contractiva continuaba siendo generalizada, con apenas dos insumos reflejando caídas de un solo dígito (Cales y Pinturas para la construcción).
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) marcó en Diciembre una suba mensual del 2,1 %.
- La suba sigue siendo fundamentalmente motorizada por el rubro Mano de obra. Este capítulo se elevó un 4% y acumuló un alza del 25,8% respecto al nivel de Julio pasado.
- El capítulo *Materiales* se elevó un 1,2% mensual, y alcanzó su cuarto mes consecutivo por debajo del umbral del 2%. La de Diciembre fue la variación más baja desde Marzo de 2017.

- El rubro *Mano de obra* cerró el mes de Diciembre con un alza interanual del 141,4%, poco menos que triplicando la correspondiente al capítulo *Materiales* (48,9%).
- El ritmo al que aumentaron los costos de construcción en pesos se alineó con la pauta de depreciación mensual de la moneda, manteniendo estables, por primera vez (a excepción de Octubre pasado), a los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses al valor oficial.

Situación Laboral

- El empleo formal en la Industria de la Construcción mostró una contracción en Noviembre. El sector registró 355.313 puestos de trabajo en el mes, lo que representó una disminución mensual del 1,1 %.
- La dinámica interanual, en tanto, mantuvo la tendencia observada en los últimos meses alcanzando en Noviembre su quinto mes consecutivo de desaceleración del ritmo de caída. La comparativa en relación con igual mes de 2023 arrojó una caída del 15,9%.
- En cuanto al nivel de empleo, el de Noviembre se encuentra un 12,3% por debajo del promedio de igual mes en el período 2010-2019, y solo supera al del año con mayor impacto de la crisis provocada por la pandemia.
- La contracción del volumen de ocupación observada en Noviembre se explica por la reducción del tamaño medio de las firmas constructoras.
- El indicador de empleo promedio se ubicó en 13,3 puestos de trabajo registrados por empresa, comportando una caída mensual del 1,5%.
- Aunque la cantidad de establecimientos con plantilla igual o superior a 500 trabajadores mostró una leve recuperación, la cantidad total de empleados en dicho segmento se redujo, dando cuenta de una disminución general del tamaño medio de esos establecimientos en Noviembre.
- La participación de las grandes constructoras en el empleo registrado alcanzó en el mes analizado un 11% del total, la más baja desde Abril del corriente año.
- A nivel territorial se observó un comportamiento heterogéneo, aunque mayoritariamente contractivo. De las 25 jurisdicciones analizadas, 16 registraron cifras negativas en la comparativa mensual.
- El protagonismo recayó en las jurisdicciones del resto del país, aunque las grandes jurisdicciones, especialmente Córdoba y el AMBA, también tuvieron un aporte significativo, explicando gran parte de la destrucción bruta de puestos de trabajo durante el periodo.
- Misiones fue la provincia que presentó la tasa de contracción intermensual más significativa (-15,4%), seguida por La Rioja y Salta con tasas del -7,3% y -6,4%, respectivamente.
- En el extremo opuesto se destacan las provincias de Formosa y San Luis, con tasas de variación mensual positivas del 7,4% y 6,4%, respectivamente.
- En términos interanuales, la dinámica contractiva fue generalizada para todo el territorio nacional. La Rioja continúa siendo la provincia que evidencia la peor performance relativa con una merma del 62,9% en Noviembre.
- La media de las remuneraciones nominales percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción alcanzó en Noviembre los \$942.430,1.
- La cantidad de trabajadores que percibieron en Noviembre un ingreso superior a los \$324.000 se incrementó un 1,0% mensual y casi duplica el registro correspondiente a igual mes de 2023.
- Para los distintos tamaños de empresas todos los segmentos muestran un crecimiento en las remuneraciones nominales promedio, con incrementos que oscilan entre el 168,7% y el 253,3%.
- Todas las provincias tuvieron un comportamiento favorable tanto ante la comparativa mensual como en términos interanuales, que en todos los casos superan, para esta última, el 130%.
- El salario medio deflactado por el nivel de precios exhibió un incremento del 5% en Noviembre en comparación con igual mes de 2023. Es un dato significativo, toda vez que este indicador permaneció 12 meses consecutivos en terreno negativo.
- A excepción de Neuquén y Salta, todas las provincias se ubicaron en terreno negativo al observar la variación interanual acumulada del salario real en los primeros 11 meses del año.

- San Luis y Santiago del Estero fueron los distritos que denotaron la peor performance relativa con una contracción acumulada del 21,5% y 18,7%, respectivamente.
- En cuanto a la variación interanual, se destacan las provincias de Neuquén (61,2%), Chubut (19,6%) y Río Negro (15,5%) como las jurisdicciones de mejor desempeño del salario real percibido por los trabajadores del sector.

Situación Inmobiliaria

- Estimada a partir de la superficie autorizada para la construcción en los 176 municipios relevados por el INDEC, este indicador del sector inmobiliario alcanzó en Octubre un total de 1.252.943 M2, lo que representa un incremento del 23,2% respecto al mes previo y del 4,3% en relación con Octubre de 2023.
- La cantidad de permisos otorgados presentó una dinámica similar, con una expansión del 8,6% mensual y del 2,8% interanual, tras 25 períodos consecutivos de contracción.
- El análisis de lo acontecido a lo largo del 2024 continúa arrojando un balance contractivo. El total de superficie permisada hasta el mes de Octubre fue de 10.068.844 M2, marcando así una caída del 10,4% en relación con igual período del año previo.
- El escenario de menor actividad en materia de nuevos desarrollos es un fenómeno generalizado a nivel nacional. Considerando la superficie permisada acumulada al mes de Octubre, tan solo la Región de Cuyo ha logrado escapar de la tendencia contractiva generalizada.
- En el extremo opuesto se encuentra el Área Metropolitana de Buenos Aires, con una superficie total permisada que marca una caída del 16,8% en el período bajo análisis y se posiciona por séptimo mes consecutivo como la región que denota el peor desempeño relativo. Esta evolución se explicó principalmente por lo ocurrido en los distritos que integran el GBA.
- Entre las demás regiones con caídas interanuales acumuladas, se destacó la región Centro con una disminución del 12,8%, impulsada por una contracción del 22,1% en PBA. Le siguieron el Noreste Argentino con una baja del 7,5%, la Patagonia (-6,6%), y el Noroeste Argentino (-3,6%).
- Las provincias con la peor performance relativa fueron Catamarca, que registró la caída interanual más pronunciada por octavo mes consecutivo (-54%), seguida por Chaco (-45,9%), San Luis (-33,7%), Chubut (-22,9%) y la Provincia de Buenos Aires (-22,1%).
- En Noviembre se registró una nueva disminución en el indicador de superficie permisada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Alcanzando un total de 139.150 M2, el metraje de los proyectos autorizados para construir en el anteúltimo mes del año registró una caída del 21,3% respecto al mes anterior y del 46,1% en términos interanuales.
- El balance acumulado al mes de Noviembre ilustra la actual coyuntura. La superficie autorizada se ubica 13,2% por debajo de lo registrado en igual período de 2023, en una dinámica que se explica fundamentalmente por la caída en los proyectos de obras nuevas.
- La actual superficie permisada acumulada configura un bajo nivel de actividad cuando se analiza en perspectiva histórica, ya que 2024 representa el tercer año consecutivo de caída de la superficie autorizada en el distrito, al tiempo que el nivel actual se ubica 11,4% por debajo del promedio para el mismo período entre 2007 y 2019.
- Las escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires durante el mes de Noviembre fueron 12.260, nivel que representa una expansión del 9,3% respecto al mes previo y del 26,4% ante la comparativa interanual.
- Los actos celebrados mediante hipotecas alcanzaron un total de 1.417, con un crecimiento del 8,3% respecto al mes de Octubre. Este número representa el 11,6% del total de las operaciones registradas, ampliando su participación por quinto mes consecutivo.
- El monto promedio por acto escriturado en la Provincia de Buenos Aires fue de \$54.293 millones, valor que al tipo de cambio oficial equivale a USD 54.194, un 9,2% por debajo del mes previo. Al cambio del dólar MEP promedio de Noviembre el monto se reduce a USD 49.106.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires fueron 5.755 las escrituras celebradas en Noviembre, marcando una contracción del 3,9% mensual y una expansión del 41,5% en la comparativa interanual.

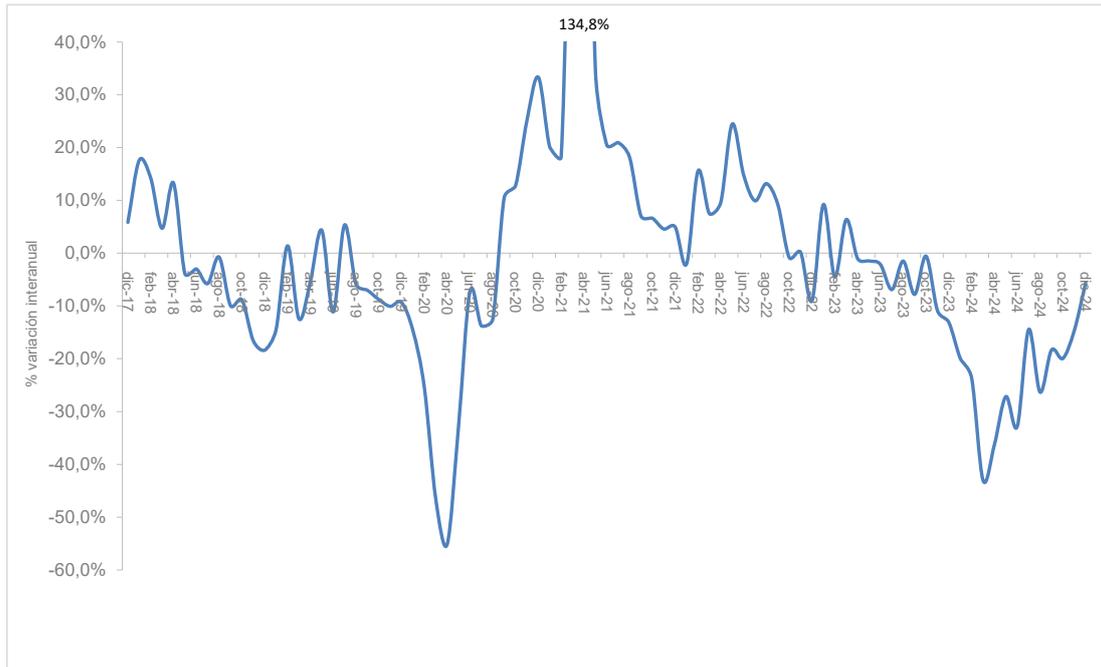
- Las operaciones realizadas mediante hipotecas alcanzaron un total de 950 en este periodo, con un alza del 0,6% respecto al mes anterior. Esta cifra representa un 16,5% de las operaciones registradas.
- Para la Ciudad Autónoma el promedio por Acto celebrado alcanzó los \$101.590.457, cifra que convertida a la tasa de cambio oficial alcanza los USD 101.404, marcando una caída del 6,2% respecto al mes anterior. Al cambio del dólar MEP promedio del mes el monto es de USD 91.885.
- El otorgamiento de créditos con respaldo hipotecario a individuos, a nivel nacional presentó una contracción luego de siete periodos, alcanzando los \$212.759 millones durante el mes de Noviembre. Esto representa una caída del 2,9% respecto al mes anterior y un aumento nominal del 1043,0% en la comparativa interanual.
- Del total de crédito otorgado, se estima que \$197.589 millones fueron destinados a la adquisición de viviendas (operaciones con un plazo superior a los diez años), lo que representa un 92,9% de aquel monto.
- Al convertir los montos al tipo de cambio oficial promedio, se registró un total de USD 197.227, marcando una contracción luego de siete periodos consecutivos de variaciones positivas.
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al mes de Diciembre de 2024 indican un total de \$ 277.983 millones, de los cuales \$ 268.255 corresponden a la adquisición de vivienda, denotando una expansión del 30,7% en su monto total y del 35,8% en la adquisición de viviendas respecto al periodo anterior.

► Marco General

La Construcción

El consumo de **cemento** tuvo en el último mes del año la menor tasa de contracción interanual desde **Octubre de 2023**. La baja fue del **5,6%**, también la primera desde entonces en no ser de dos dígitos. No obstante, cabe tener presente que dicha caída fue respecto a un mes de 2023 donde ya se había acelerado el ritmo de retroceso (-13,1%).

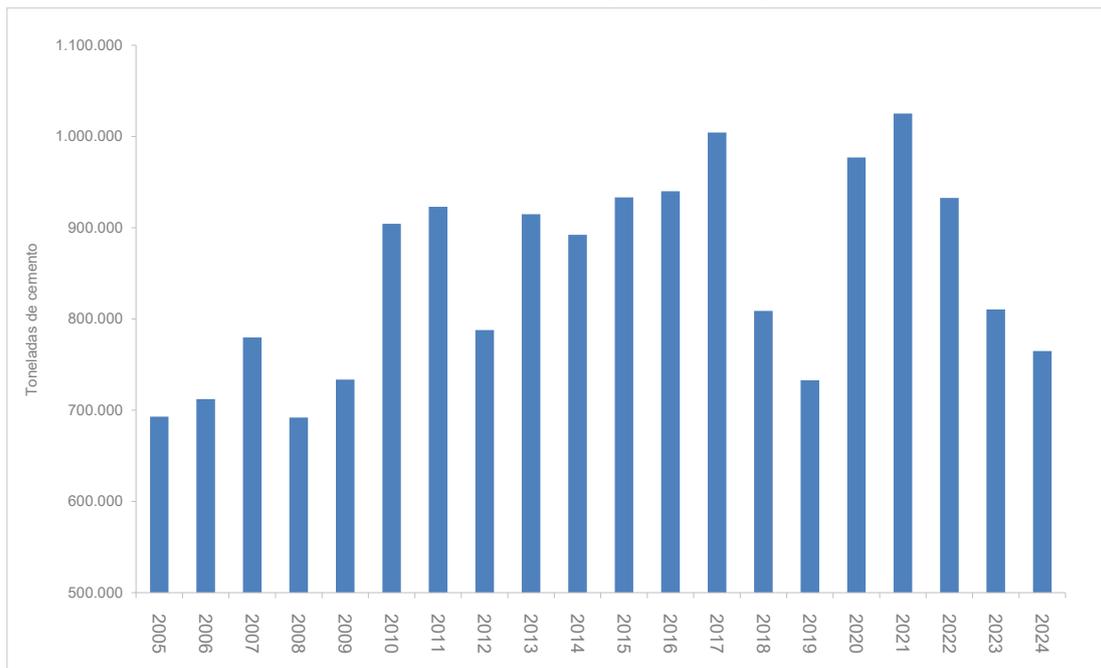
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Diciembre 2017 – Diciembre 2024 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a AFCP

De allí que el consumo continúe ubicándose en niveles históricamente bajos. Desde 2010 a la fecha, el registro de Diciembre sólo logró superar al de igual mes de 2019, y se encuentra un 25% por debajo del pico (siempre para el mes de Diciembre) de 2021.

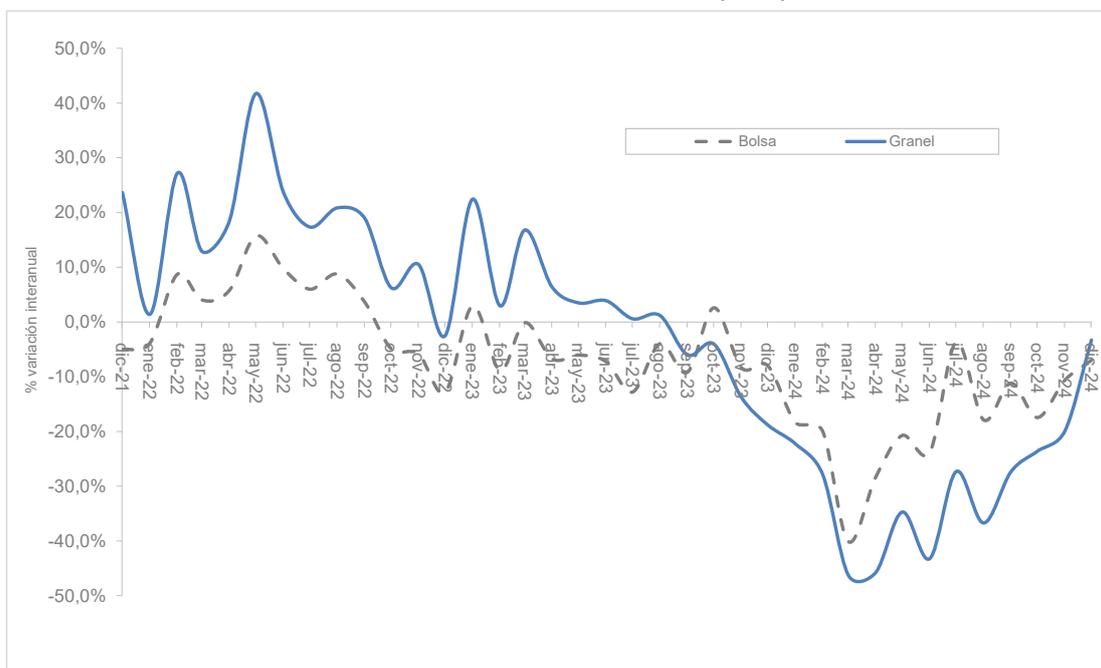
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Diciembre 2005 / 2024 (en toneladas)



Fuente: Elaboración IERIC en base a AFCP

Por su parte, el análisis de los despachos por tipo de envase muestra que la mayor disminución del ritmo de contracción interanual se verificó en los realizados a *granel*, que cayeron apenas un 3,3% respecto a Diciembre de 2023, mientras que los efectuados en *bolsa* descendieron un 7%. Sin embargo, ello se explica, nuevamente, por factores estadísticos asociados al parámetro de comparación: en Diciembre de 2023 los despachos a *granel* habían disminuido un 18,8% interanual, mientras que los realizados en *bolsa* retrocedían un 8%.

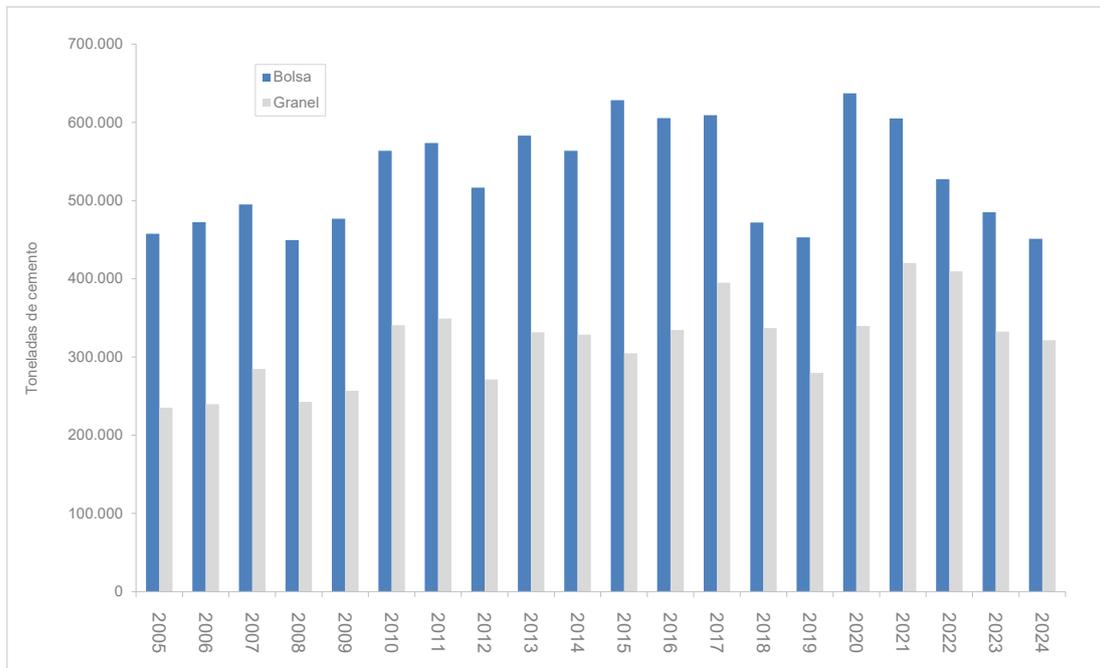
Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual.
Diciembre 2021 – Diciembre 2024 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a AFCP

A su vez, cuando se miran los niveles de consumo, **se constata que el total de cemento despachado en bolsa fue de los más bajos en los últimos 20 años**, superando apenas marginalmente la marca de 2008, y quedando muy próxima a la de 2019. Mientras que **el correspondiente a los despachos a granel fue, en cambio, un 15% más alto que el de 2019, y superior al de todos los años anteriores a 2010.**

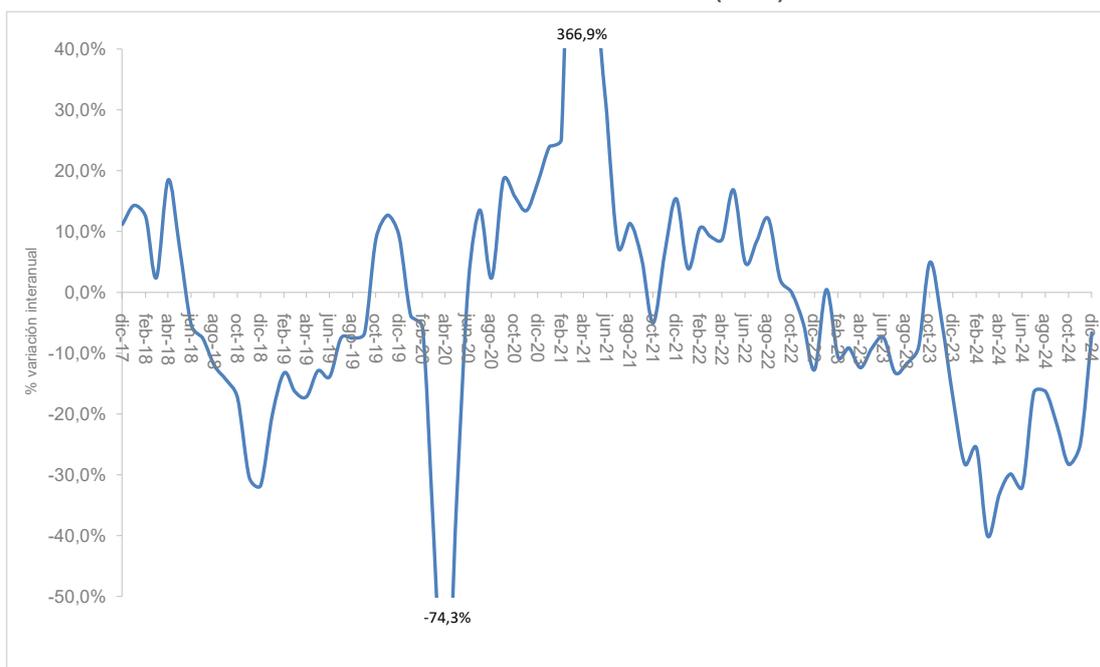
Gráfico IV – Consumo de cemento según tipo de envase. Nivel mensual.
Diciembre 2005 / 2024 (en toneladas)



Fuente: Elaboración IERIC en base a AFCP

Por su parte, también el **Índice Construya** logró en Diciembre su primera tasa de caída interanual de un sólo dígito desde el 2023 (en este caso, Noviembre de aquel año), reflejando una merma del 6,7% (la número 24 en los últimos 26 meses). Sin embargo, su versión desestacionalizada alcanzó su quinto mes consecutivo en baja (-1,2% mensual), acumulando en ese lapso una merma de 15,9%.

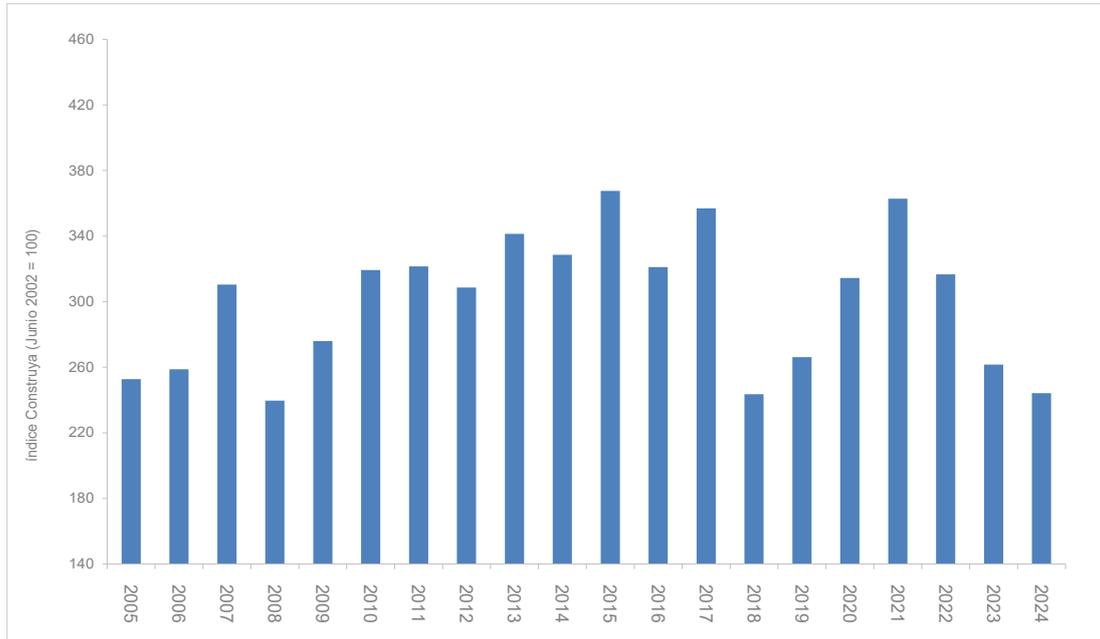
Gráfico V – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual.
Diciembre 2017 - Diciembre 2024 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Grupo Construya

A su vez, observando el nivel del indicador, se advierte un comportamiento más semejante al del consumo despachado *en bolsa*, por cuanto el **Índice es hoy uno de los más bajos de los últimos 20 años, apenas superando marginalmente los registros de Diciembre de 2008 y 2018.**

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a Grupo Construya

El Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC-INDEC) para Noviembre arrojó como principal novedad un alza interanual del 22% de los despachos de *Asfalto*. Ello está vinculado al hecho de que en igual mes de 2023 los despachos de este insumo habían observado un derrumbe del 44,7% interanual. De hecho, aún con este incremento de dos dígitos, el nivel de estos despachos (Índice = 79,9) se ubicó 21,1pp por debajo del año base (2004). El único de los insumos que se encuentra peor es *Artículos sanitarios de cerámica*, que con una baja interanual del 46,9%, se encuentra cerca de 30 pp por debajo del año base (Índice = 70,2). Más allá de eso, **hasta Noviembre la dinámica contractiva continuaba siendo generalizada, con apenas dos insumos reflejando caídas de un sólo dígito (*Cales* y *Pinturas para la construcción*).**

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

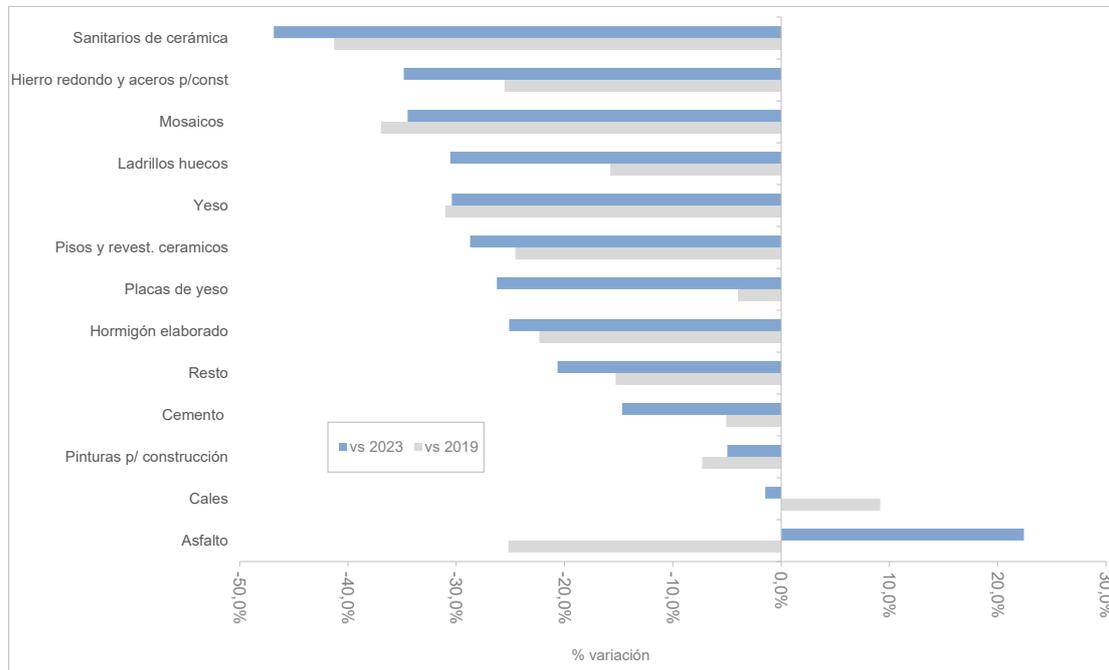
| Insumo | nov-21 | nov-22 | nov-23 | ago-24 | sep-24 | oct-24 | nov-24 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Artículos sanitarios de cerámica | 4,8% | -14,9% | 10,1% | -40,5% | -47,4% | -51,2% | -46,9% |
| Asfalto | 14,3% | -8,1% | -44,7% | -31,1% | -27,6% | -16,6% | 22,4% |
| Cales | 13,5% | -10,3% | -9,2% | -14,4% | -4,7% | -4,9% | -1,5% |
| Cemento portland | 4,6% | 0,2% | -10,9% | -26,3% | -18,4% | -19,9% | -14,7% |
| Hierro redondo y aceros para la construcción | 14,1% | 3,9% | -5,7% | -29,1% | -36,5% | -32,9% | -34,8% |
| Hormigón elaborado | 20,8% | 12,4% | -11,4% | -37,7% | -34,0% | -27,3% | -25,1% |
| Ladrillos huecos | -4,8% | -6,8% | 7,1% | -25,9% | -25,1% | -26,3% | -30,5% |
| Mosaicos graníticos y calcáreos | 30,8% | -2,3% | -8,2% | -51,2% | -44,2% | -34,9% | -34,5% |
| Pinturas para construcción | 1,6% | -15,2% | 16,2% | -3,8% | -2,5% | -9,6% | -5,0% |
| Pisos y revestimientos ceramicos | 7,4% | -13,7% | 10,2% | -23,1% | -23,5% | -24,2% | -28,7% |
| Placas de yeso | -18,1% | -3,1% | 16,1% | -10,9% | -11,3% | -12,8% | -26,3% |
| Yeso | 9,3% | -6,2% | -0,2% | -33,0% | -21,7% | -27,0% | -30,4% |
| Resto* | 33,6% | 21,9% | -9,4% | -21,1% | -28,7% | -27,2% | -20,6% |

* 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 volvió a ser el único de los insumos representativos del sector que presentó un volumen de despachos más alto que en igual mes de 2019.

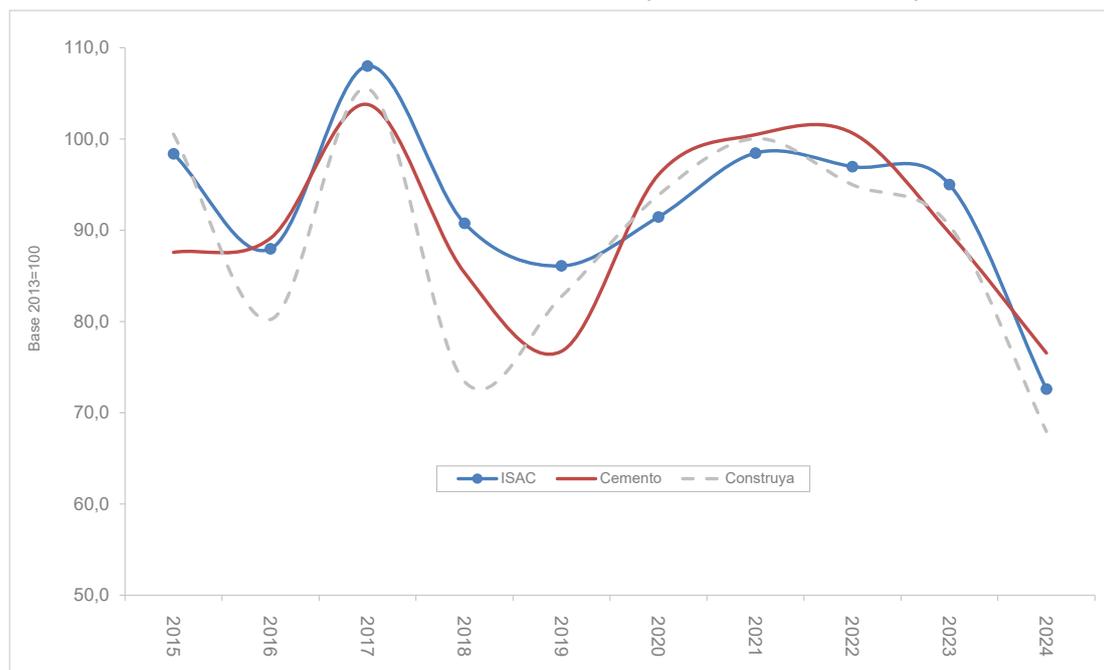
Gráfico VII – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual. Noviembre 2024 respecto a igual período de 2019 y 2023 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

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. Además, su nivel actual supone una profundización de los dos pisos alcanzados previamente (2012 y 2016), algo semejante a lo que se percibe para el ISAC (en este caso, para 2016 y 2019). Para el Cemento, en cambio, el nivel actual se alinea con su último piso (2019).

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



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

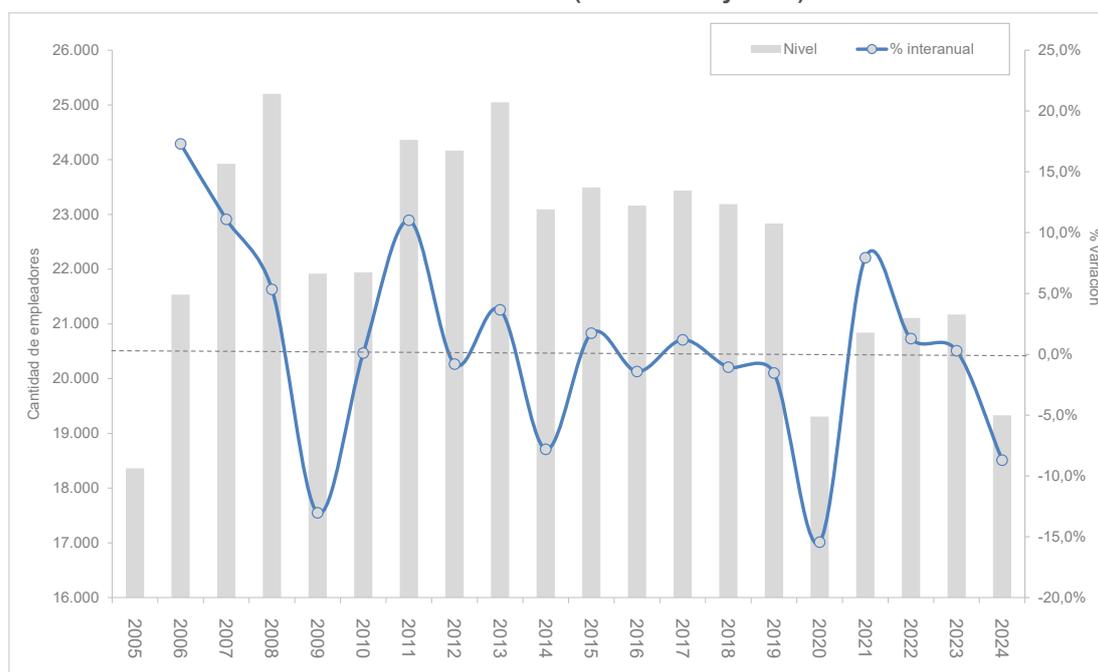
El empleo registrado tuvo una baja en Noviembre (ver la sección Situación Laboral en la Construcción), anticipando la caída estacional que se produce siempre en el último mes del año. Queda así más en sintonía con la evolución declinante del Índice Construya de los últimos meses, en tanto que el Índice desestacionalizado del ISAC mostro un cambio en el penúltimo mes del año con un crecimiento del 2,2% mensual. El año va cerrando con un panorama más cercano a un piso que a un rebote, sin que se aprecien condiciones para una expansión robusta en lo inmediato. Solo el sector inmobiliario puede presentar algunos incentivos que movilicen la actividad, dado que la obra pública nacional continuará en niveles mínimos y se contará fundamentalmente con la que puedan generar los estados subnacionales en un año electoral.

La competencia de insumos importados y aún 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 Diciembre una caída interanual del 8,7% 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, con excepción de los registros correspondientes al año de la pandemia del COVID-19 (2020).

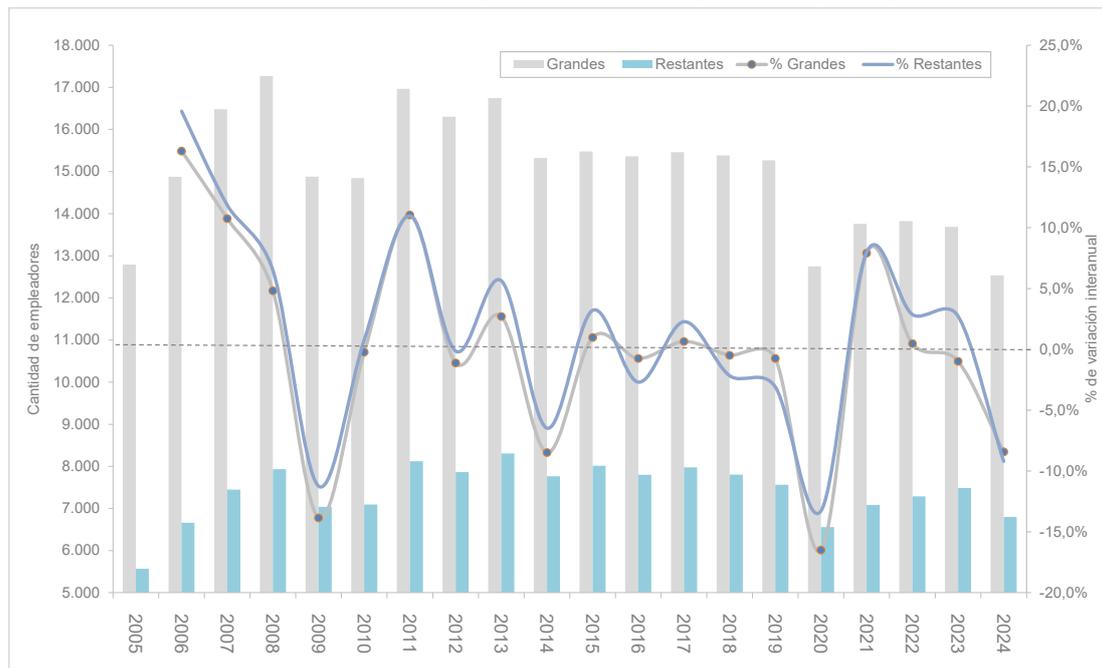
Gráfico IX – Construcción. Empresas en actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2005 / 2024 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

Las Grandes jurisdicciones se mantienen con una menor tasa de contracción, pero la brecha continuó reduciéndose levemente, y quedó, por primera vez desde Mayo pasado (cuando, luego del período de renovación de credenciales, las Restantes jurisdicciones comenzaron a mostrar una tasa de contracción más pronunciada), por debajo del punto porcentual (-8,4% vs -9,2%, respectivamente).

Gráfico X – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2005 / 2024 (en cantidad de empleadores y en %)



Fuente: IERIC

La cantidad de jurisdicciones que lograron escapar a la tendencia a la baja se mantuvo en tres: fueron Salta, San Juan y San Luis. Del otro lado, **las dos que más retrocedieron volvieron a ser La Rioja y Tierra del Fuego (en ese orden)**, en ambos casos manteniéndose como las únicas con tasas de contracción superiores al 20% interanual.

Entre las Grandes jurisdicciones, fue la Ciudad de Buenos Aires la que mostró la caída más moderada (-4,6%). Por el contrario, **la que más contrajo su plantel de empleadores fue nuevamente la provincia de Buenos Aires, que tuvo una merma del 11,3%.** La provincia dio cuenta del **35,4% (652 de los 1.842)** del total de empleadores que salieron de la actividad en el último año.

Detrás de Mendoza y Tierra del Fuego, la provincia de Buenos Aires es la que, en términos relativos (además de absolutos) más empleadores ha perdido desde el año previo al COVID-19, con una baja del 22,9% desde ese entonces. Como se puede deducir, la mitad de esa caída se explica por lo acontecido en el último año.

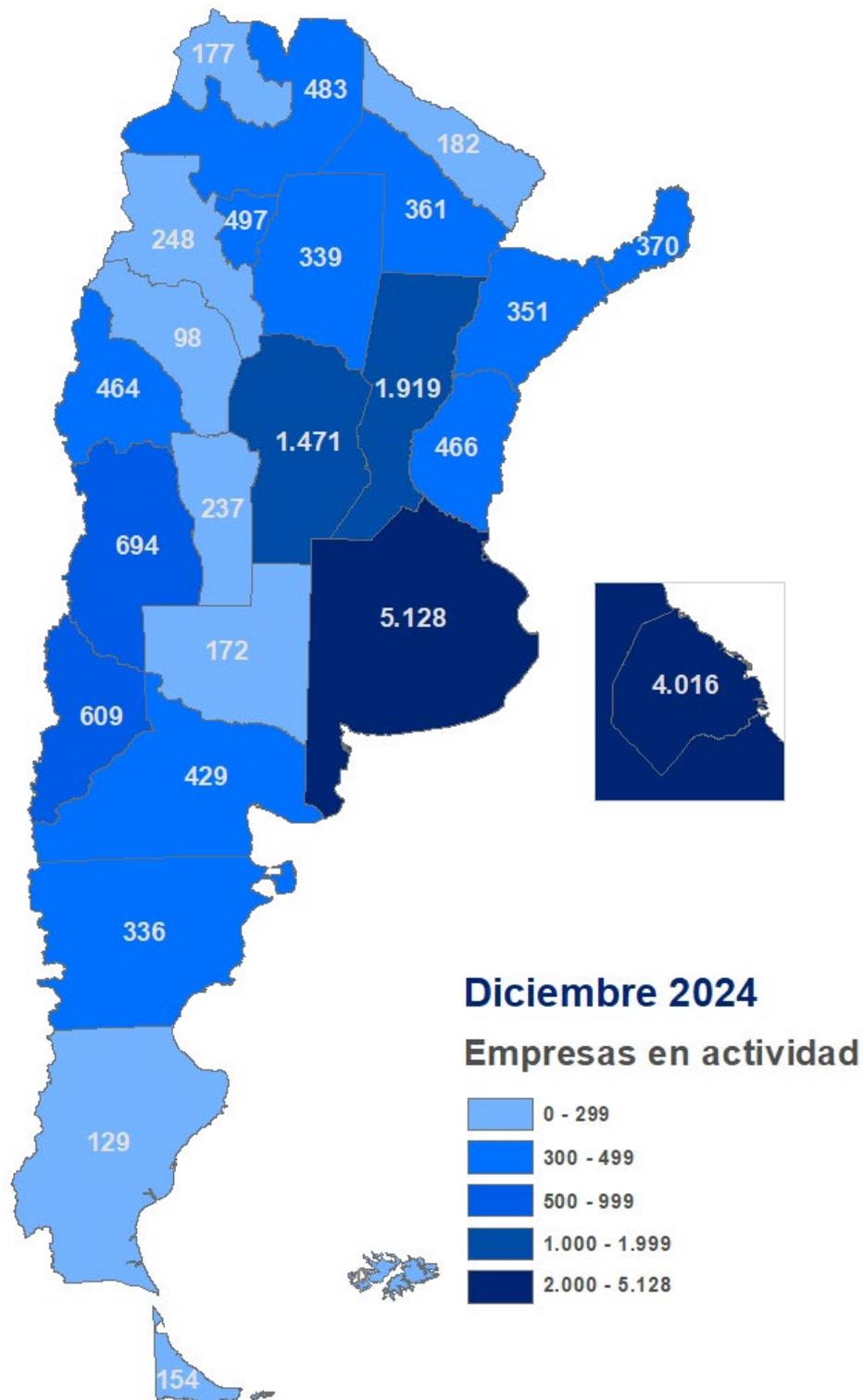
Hoy en día son apenas 4 las jurisdicciones que cuentan con más empleadores que en 2019, y una (Formosa) con la misma cantidad. De las 4, dos (San Juan y Salta) crecieron en el último año, y otras dos (Jujuy y Catamarca) cayeron.

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

| Provincia | Constructoras/ Contratistas | | Subcontratistas | | Total | | Var. % interan. | Part. en el Total | |
|------------------------|--------------------------------|---------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|--------------------|-------------------|---------------|
| | dic-24 | dic-23 | dic-24 | dic-23 | dic-24 | dic-23 | | dic-24 | dic-23 |
| Grandes Jurisd. | 11.257 | 12.267 | 1.277 | 1.420 | 12.534 | 13.687 | -8,4% | 64,8% | 64,6% |
| Buenos Aires | 4.538 | 5.097 | 590 | 683 | 5.128 | 5.780 | -11,3% | 26,5% | 27,3% |
| Cdad. de Bs.As. | 3.632 | 3.812 | 384 | 398 | 4.016 | 4.210 | -4,6% | 20,8% | 19,9% |
| Córdoba | 1.323 | 1.422 | 148 | 168 | 1.471 | 1.590 | -7,5% | 7,6% | 7,5% |
| Santa Fe | 1.764 | 1.936 | 155 | 171 | 1.919 | 2.107 | -8,9% | 9,9% | 10,0% |
| Resto del país | 6.331 | 6.981 | 465 | 504 | 6.796 | 7.485 | -9,2% | 35,2% | 35,4% |
| Catamarca | 247 | 254 | 1 | 3 | 248 | 257 | -3,5% | 1,3% | 1,2% |
| Chaco | 348 | 376 | 13 | 18 | 361 | 394 | -8,4% | 1,9% | 1,9% |
| Chubut | 308 | 362 | 28 | 29 | 336 | 391 | -14,1% | 1,7% | 1,8% |
| Corrientes | 346 | 398 | 5 | 7 | 351 | 405 | -13,3% | 1,8% | 1,9% |
| Entre Ríos | 449 | 510 | 17 | 21 | 466 | 531 | -12,2% | 2,4% | 2,5% |
| Formosa | 179 | 207 | 3 | 4 | 182 | 211 | -13,7% | 0,9% | 1,0% |
| Jujuy | 168 | 170 | 9 | 12 | 177 | 182 | -2,7% | 0,9% | 0,9% |
| La Pampa | 162 | 189 | 10 | 10 | 172 | 199 | -13,6% | 0,9% | 0,9% |
| La Rioja | 93 | 124 | 5 | 6 | 98 | 130 | -24,6% | 0,5% | 0,6% |
| Mendoza | 622 | 672 | 72 | 85 | 694 | 757 | -8,3% | 3,6% | 3,6% |
| Misiones | 357 | 437 | 13 | 14 | 370 | 451 | -18,0% | 1,9% | 2,1% |
| Neuquén | 520 | 563 | 89 | 92 | 609 | 655 | -7,0% | 3,2% | 3,1% |
| Río Negro | 380 | 421 | 49 | 50 | 429 | 471 | -8,9% | 2,2% | 2,2% |
| Salta | 460 | 454 | 23 | 21 | 483 | 475 | 1,7% | 2,5% | 2,2% |
| San Juan | 423 | 407 | 41 | 37 | 464 | 444 | 4,5% | 2,4% | 2,1% |
| San Luis | 223 | 205 | 14 | 17 | 237 | 222 | 6,8% | 1,2% | 1,0% |
| Santa Cruz | 105 | 127 | 24 | 25 | 129 | 152 | -15,1% | 0,7% | 0,7% |
| Sgo. del Estero | 329 | 389 | 10 | 11 | 339 | 400 | -15,3% | 1,8% | 1,9% |
| Tierra del Fuego | 148 | 193 | 6 | 8 | 154 | 201 | -23,4% | 0,8% | 0,9% |
| Tucumán | 464 | 523 | 33 | 34 | 497 | 557 | -10,8% | 2,6% | 2,6% |
| Total País | 17.588 | 19.248 | 1.742 | 1.924 | 19.330 | 21.172 | -8,7% | 100,0% | 100,0% |

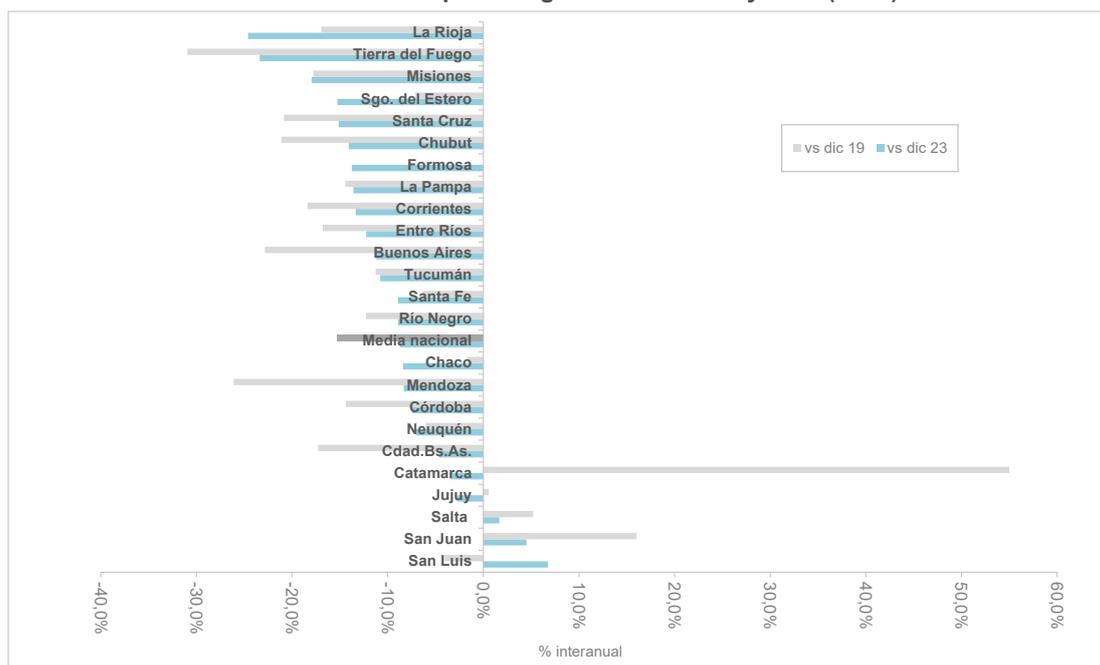
Fuente: IERIC

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



Fuente: IERIC

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



Fuente: IERIC

En términos de *Forma Jurídica*, salvo *Otras* (que descendió un 2,9%, vs 2,8% del mes previo), **todas las tipologías vieron en Diciembre aminorar su ritmo de caída. Unipersonales sigue siendo la que explica la mayor parte del retroceso observado en el último año, con una pérdida de 1.148 empleadores; entre las otras 4 tipologías perdieron 694 empleadores.**

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

| | dic-24 | dic-23 | Variación % interanual | Participación en el Total | |
|-------------------------|---------------|---------------|------------------------|---------------------------|----------------|
| | | | | Diciembre 2024 | Diciembre 2023 |
| Unipersonales | 6.064 | 7.212 | -15,9% | 31,4% | 34,1% |
| Sociedades Personas (2) | 153 | 248 | -38,3% | 0,8% | 1,2% |
| S.A. | 4.410 | 4.614 | -4,4% | 22,8% | 21,8% |
| S.R.L. | 6.659 | 6.994 | -4,8% | 34,4% | 33,0% |
| Otras (3) | 2.044 | 2.104 | -2,9% | 10,6% | 9,9% |
| Total | 19.330 | 21.172 | -8,7% | 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 el mismo contraste que se había observado en Noviembre: mientras Constructoras/Contratistas volvió a aminorar su ritmo de contracción (pasando de -8,9% a -8,6%), Subcontratistas lo aceleró, pasando de -9% a -9,5%.**

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

| | dic-24 | dic-23 | Variación % interanual | Participación en el Total | |
|----------------------------|---------------|---------------|------------------------|---------------------------|----------------|
| | | | | Diciembre 2024 | Diciembre 2023 |
| Constructoras/Contratistas | 17.588 | 19.248 | -8,6% | 91,0% | 90,9% |
| Subcontratistas | 1.742 | 1.924 | -9,5% | 9,0% | 9,1% |
| Total | 19.330 | 21.172 | -8,7% | 100,0% | 100,0% |

Fuente: IERIC

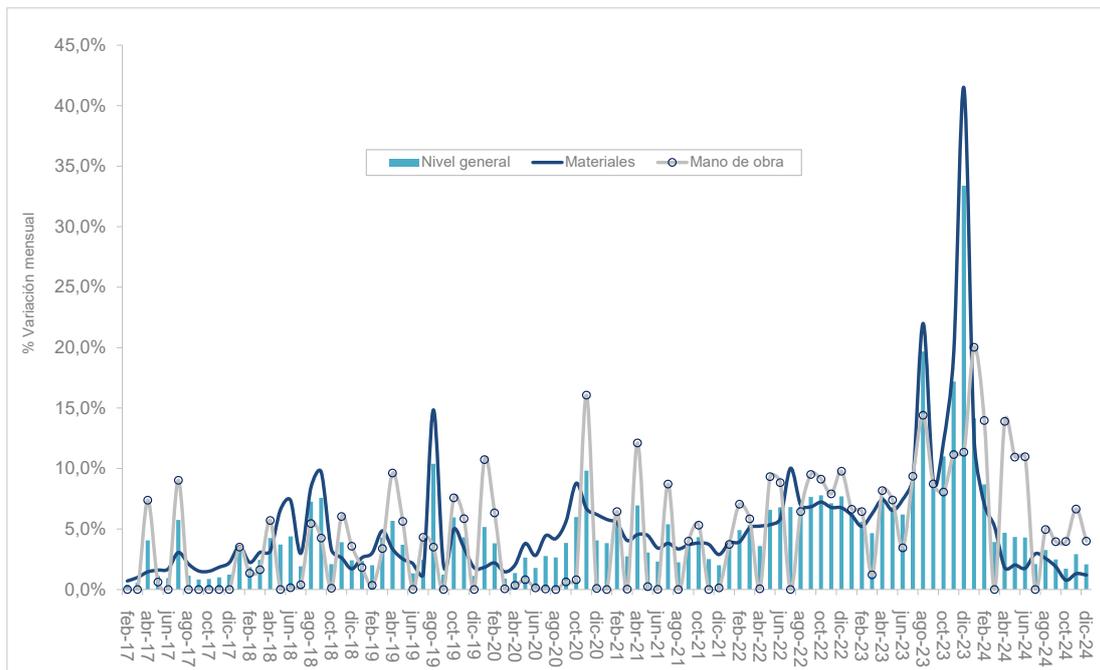
Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) marcó en Diciembre una suba del 2,1 % mensual, desacelerando respecto al 2,9% de Noviembre, aunque sin lograr romper la barrera del 2%, como se había conseguido en Octubre.

La suba sigue siendo fundamentalmente motorizada por el rubro *Mano de obra*, tal como viene aconteciendo desde el mes de Agosto. Este capítulo se elevó un 4% en Diciembre, y acumuló un alza del 25,8% respecto al nivel de Julio pasado.

En cambio, el capítulo *Materiales* se elevó un 1,2% mensual, y alcanzó su cuarto mes consecutivo por debajo del umbral del 2%. De hecho, con excepción del mes de Octubre pasado (cuando logró romper la barrera del 1% mensual), la de Diciembre fue la variación más baja desde Marzo de 2017.

Gráfico XII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación mensual. Febrero 2017 – Diciembre 2024 (en %)

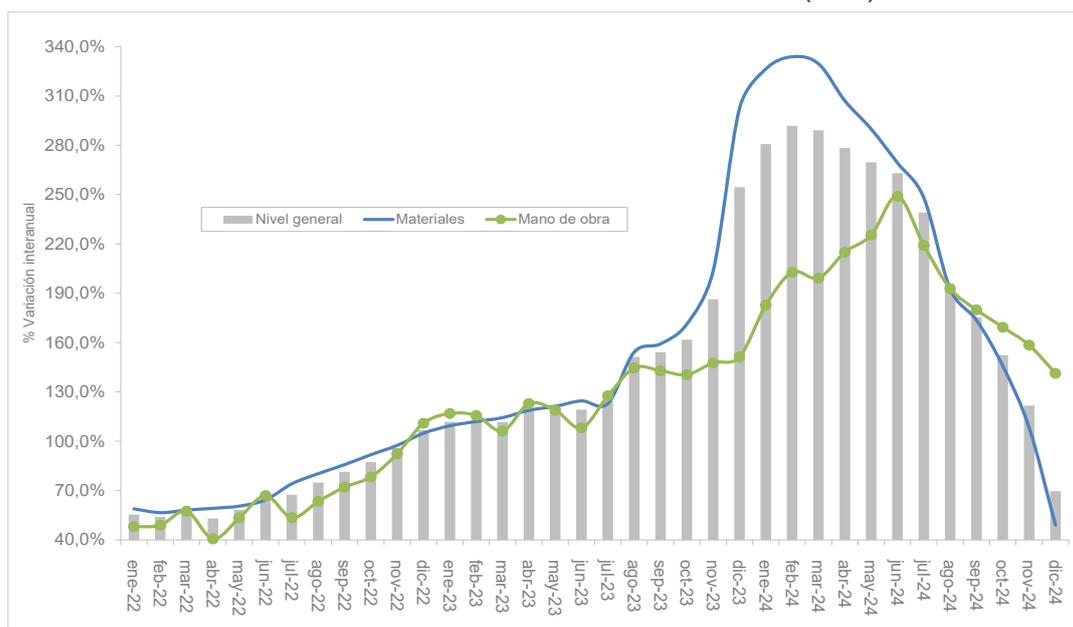


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

De este modo, el rubro *Mano de obra* cerró el 2024 con un alza del 141,4% interanual en Diciembre, poco menos que triplicando la correspondiente al capítulo *Materiales* (48,9%), cuando hasta Agosto la tasa de variación interanual del capítulo *Materiales* superaba a la del rubro *Mano de obra*. Ese cambio se debió 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.

¹ En la medida que el Informe del Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires del INDEC sólo está proveyendo información sobre las tasas de variación y no sobre los niveles de dicho Índice, se ha optado por mantener el análisis de esta variable a partir del Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción.

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

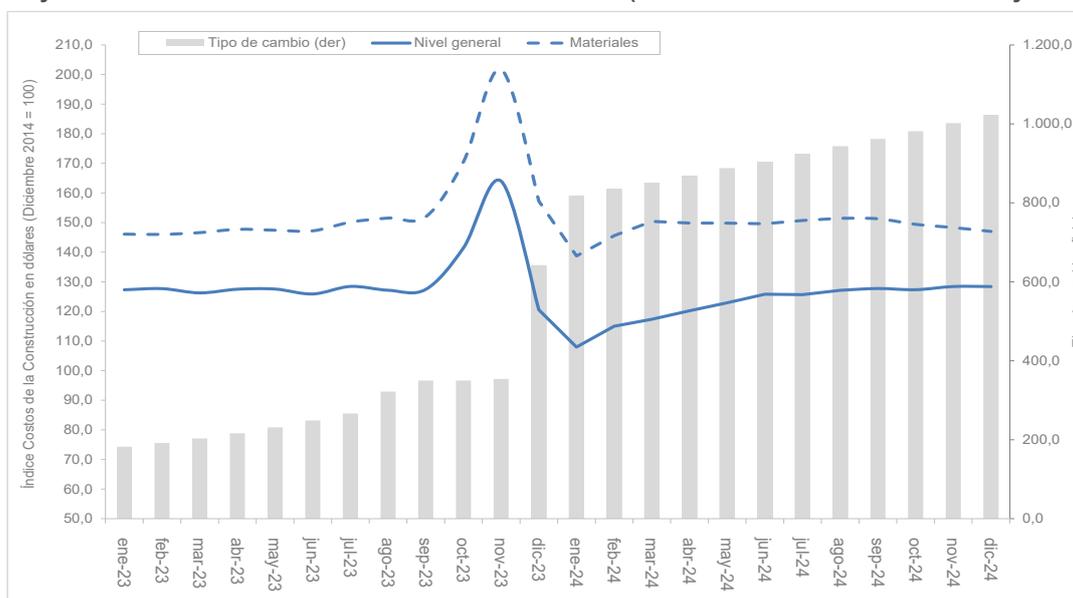


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

El ritmo al que aumentaron los costos de construcción en pesos se alineó con la pauta de depreciación mensual de la moneda, manteniendo estables, por primera vez (a excepción de Octubre pasado), a los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses al valor oficial, nivel que se ubica un 21,7% por debajo del de Noviembre del año pasado. Además, *Materiales* acumuló cuatro meses consecutivos desacelerando su ritmo de incremento, acumulando en ese lapso una merma del 2,9%, que lo dejó en su menor nivel desde Febrero.

Sin embargo, **el Nivel general de Costos en dólares se encuentra un 6,5% por encima del de Diciembre de 2023**, 19% por arriba de Enero de 2024 (cuando terminó de incorporarse al promedio mensual del tipo de cambio la devaluación de Diciembre); 13,5% por encima de Junio de 2015 (pico de la década pasada); y 26,8% más que en Abril de 2018, antes del primer salto devaluatorio de finales de esa década. Pero a diferencia de lo que ocurre en estos últimos meses, allí son los *Materiales* los que mayor suba han acumulado: **mientras que la Mano de obra se encuentra un 7% por debajo de Abril de 2018 (en dólares estadounidenses), los Materiales están 52,8% arriba de aquel entonces.**

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



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

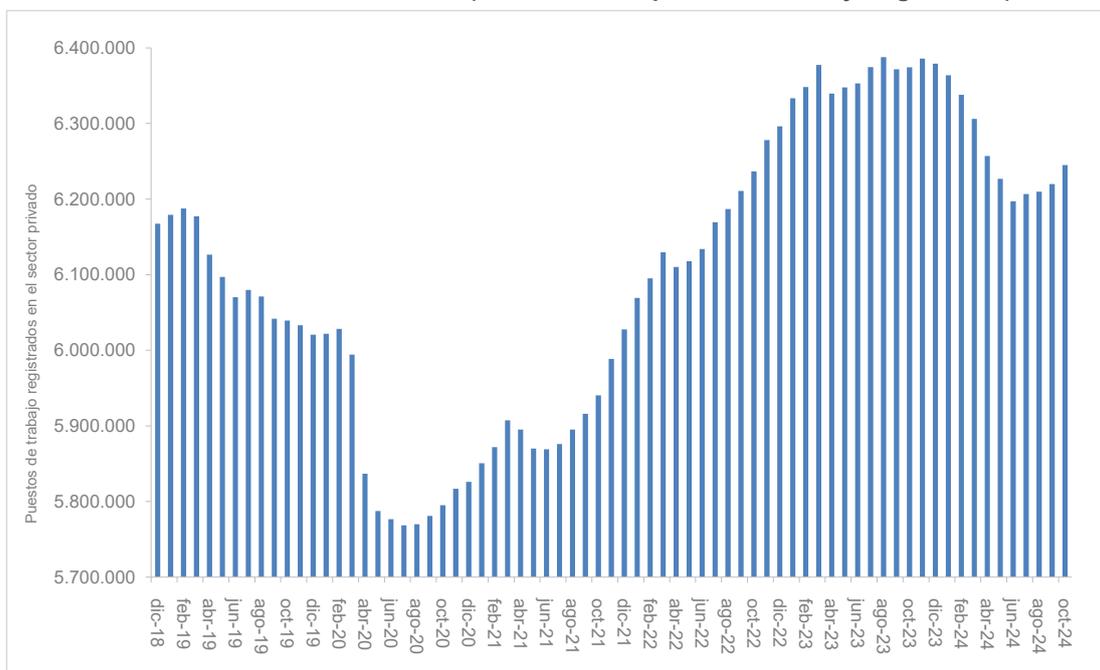
La construcción en el empleo

Los datos provisorios dados a conocer por la Secretaría de Trabajo, Empleo y Seguridad Social reflejan que **el empleo privado registrado alcanzó en Octubre su cuarta suba mensual consecutiva, sucesión de incrementos mensuales que no ocurría desde el período Mayo-Agosto de 2023. Además, se trató del aumento más pronunciado de los 4, incorporándose más de 25 mil nuevos empleos, superando los poco más de 22 mil empleos que se habían sumado en los 3 meses previos.**

De todos modos, cabe señalar que el mes de Octubre es estacionalmente favorable para la creación de empleo, al punto de observar una sola caída mensual en más de una década (año 2019). De hecho, es dable advertir que la magnitud del alza relevada fue levemente inferior a la de igual mes de 2022, y un poco mayor que la de igual mes de 2016.

En todo caso, **la caída acumulada desde Noviembre de 2023 se redujo a poco más de 140 mil puestos**, cifra que sigue superando de manera notoria a la de igual lapso de 2016, período (Noviembre 2015 – Octubre 2016) durante el cual se habían perdido poco más de 91 mil empleos.

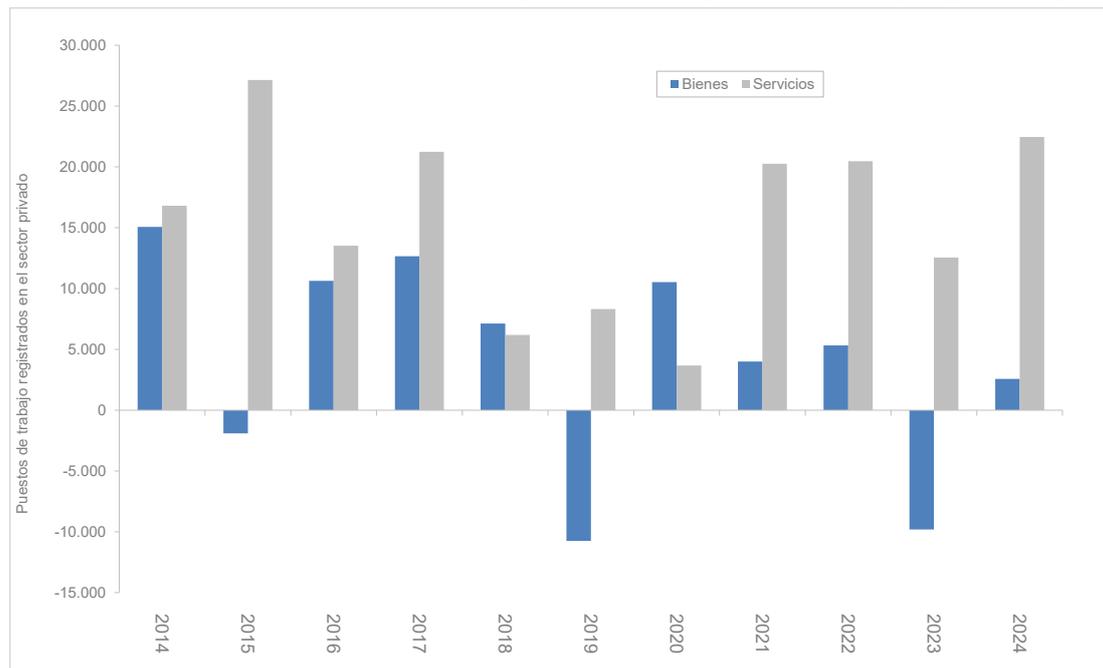
Gráfico XV – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Diciembre 2018 – Octubre 2024 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

La recuperación del empleo estuvo fuertemente motorizada por los Sectores productores de Servicios. Estos sumaron 22.466 puestos y tuvieron su mejor marca desde el año 2015 (para un mes de Octubre). En cambio, **los Sectores productores de Bienes apenas incorporaron 2.569 empleos**, y con excepción de los años en que supieron mostrar retrocesos, tuvieron el Octubre menos favorable en, al menos, la última década.

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



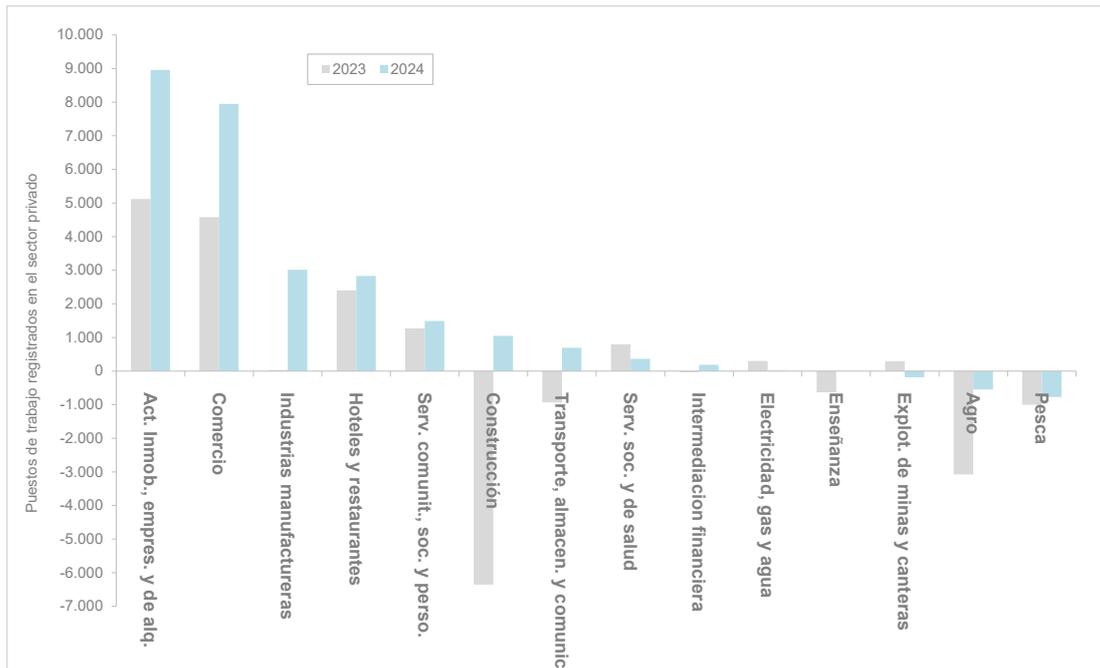
Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

Las Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler y el Comercio fueron quienes lideraron el proceso de generación de empleo; en el caso de *Comercio*, experimentando su Octubre más favorable en, al menos, la última década; y en *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler*, verificando su mejor marca desde 2015. Entre ambos dieron cuenta del 67,5% de la cantidad de empleos netos que se sumaron en Octubre.

En el caso de los Sectores productores de Bienes, el liderazgo correspondió a la Industria manufacturera, que incorporó más de 3 mil empleos registrados. Este sector sumó 4.250 puestos en los dos últimos meses, y redujo la pérdida acumulada desde Noviembre de 2023 a 27,3 mil. En igual período de 2016 había perdido más de 44 mil y, para esta altura de ese año, aún mostraba variaciones negativas. **Ello contrasta con lo observado para el sector de la Construcción, que pese a haber registrado su cuarto mes consecutivo al alza, acumuló en ese lapso (datos SIPA) una pérdida de 69,5 mil empleos, contra los 38,3 mil de Noviembre 2015 – Octubre 2016.**

Asimismo, se redujo a 4 (en Septiembre eran 6) los sectores que vieron caer el tamaño de sus planteles laborales. Pero 3 de ellos mostraron variaciones menos desfavorables que en Octubre de 2023. El único sector que disminuyó el tamaño de sus planteles laborales (y que no lo había hecho en 2023) fue *Explotación de minas y canteras*.

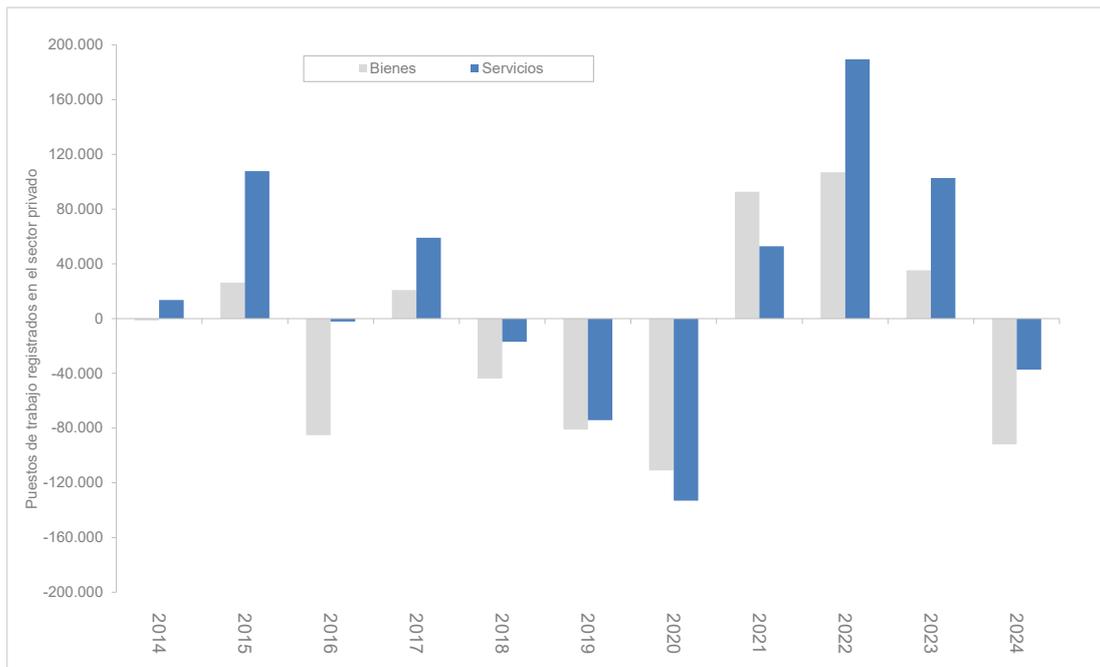
Gráfico XVII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación mensual. Octubre 2023 y 2024 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

Como venimos describiendo, el cuadro difiere sensiblemente cuando se hace el análisis en términos interanuales. Ambas tipologías descienden, y lo hacen de manera marcada. **La mayor caída se da entre los Sectores productores de Bienes, que perdieron cerca de 92 mil empleos en el último año**, cifra superada en el año de la pandemia del COVID-19 (-128 mil), pero apenas 7,9% más alta que la de igual mes de 2016 (-85 mil). Por su parte, **los Sectores productores de Servicios redujeron menos de la mitad de los empleos (37,4 mil)**, cifra no sólo más baja que la del año 2020, sino también que la del año 2019. En cambio, en igual mes de 2016 se habían perdido, apenas, 2.146 empleos formales en el sector privado.

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

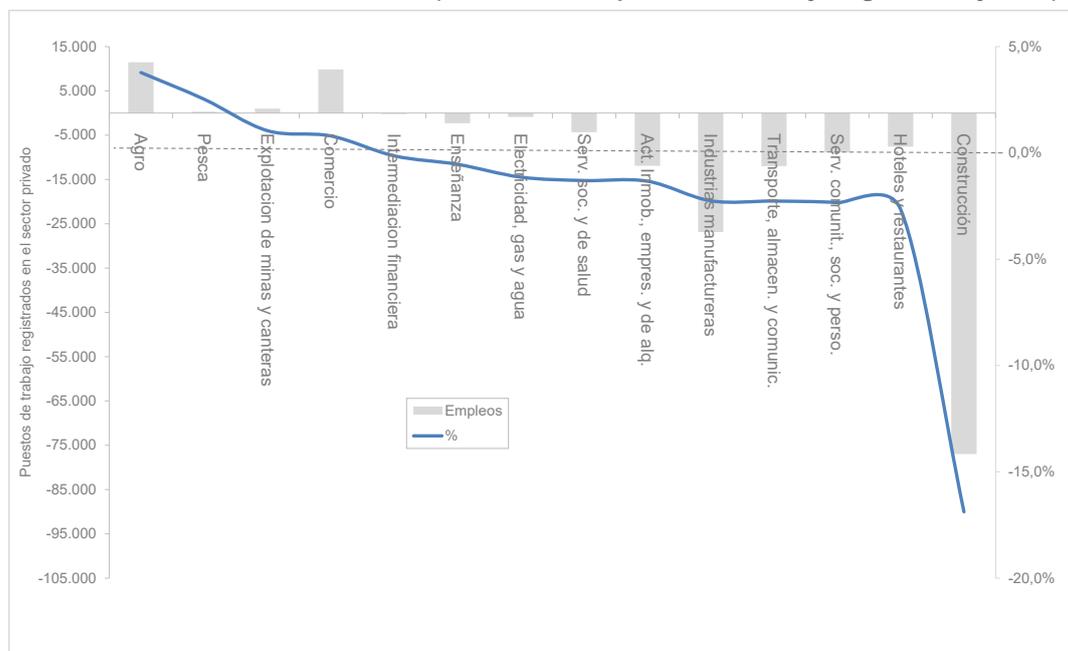


Fuente: Elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

El 59,5% de la baja observada en el nivel de empleo general en el último año tuvo que ver con el comportamiento de la **Construcción**. Detrás suyo se ubicó, en términos relativos, *Hotelería y restaurantes*, que en los últimos 12 meses perdió más de 7,5 mil empleos, cifra que -al menos desde 2012- sólo fue superada por el año de la pandemia del COVID-19, que afectó severamente a este sector.

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

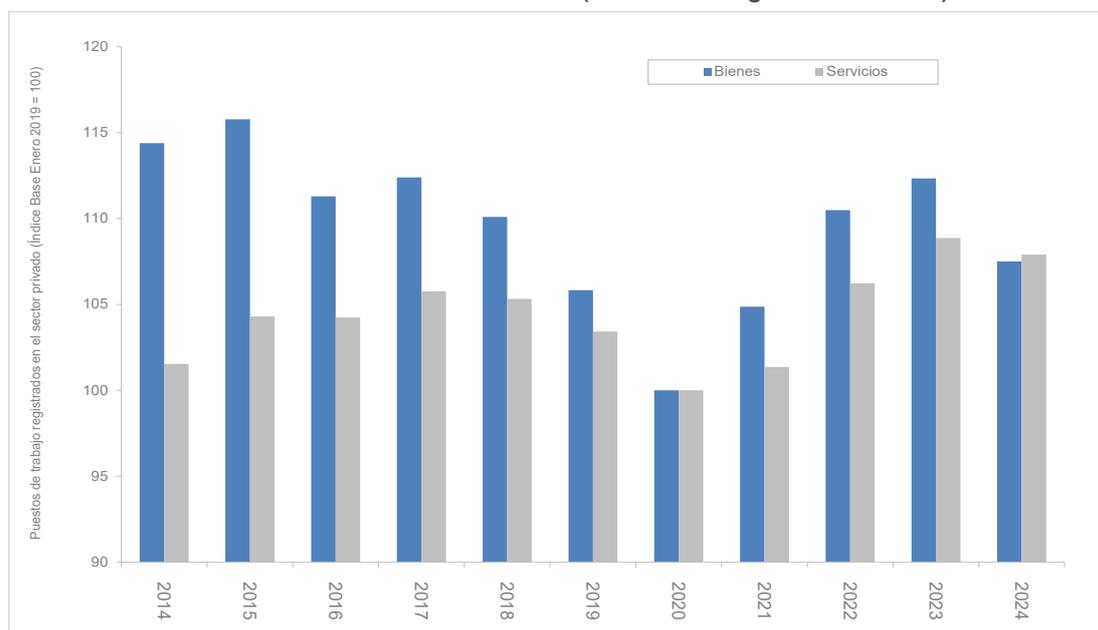
Gráfico XIX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación interanual. Octubre 2024 (en cantidad de puestos de trabajo registrados y en %)



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

En todo caso, más allá de lo señalado para sectores como el de *Hoteles y restaurantes*, **los Sectores productores de Servicios se mantienen cercanos a sus máximos históricos, siendo que su actual nivel de empleo sólo resulta menor que el de 2023. En cambio, el actual nivel de empleo de los Sectores Productores de Bienes sólo es más alto que el del trienio 2019-2021.**

Gráfico XX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Nivel mensual. Octubre 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 Noviembre 2024²

El empleo agregado en la Construcción

El empleo registrado en la Industria de la Construcción mostró una contracción en Noviembre, anticipándose a la tendencia estacional que usualmente caracteriza la actividad sectorial durante el verano. El sector registró 355.313 puestos de trabajo, lo que representó una disminución mensual del 1,1 %. Ese porcentaje representa un retroceso moderado que situó el volumen de ocupación en un nivel similar al observado en Septiembre último.

La dinámica interanual, en tanto, mantuvo la tendencia de los últimos meses alcanzando en Noviembre su quinto mes consecutivo de desaceleración del ritmo de caída. La comparativa en relación con igual mes de 2023 arrojó una caída del 15,9%, lo que, si bien se mantiene aún en niveles significativos de contracción, resulta la de menor intensidad desde el mes de Febrero del corriente año.

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

| Periodo | Trabajadores | Salario Promedio (en Pesos)* | Desvío Salarios | % de Variación Interanual de | |
|----------------------|--------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|----------|
| | | | | Trabajadores | Salarios |
| 2023 | | | | | |
| 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 | 359.131 | 901.008 | 784.339 | -16,8% | 191,6% |
| Noviembre | 355.313 | 942.430 | 435.866 | -15,9% | 179,4% |
| % Var. Ene - Nov '09 | -9,0% | 15,4% | 16,0% | - | - |
| % Var. Ene - Nov '10 | -0,4% | 23,7% | 24,0% | - | - |
| % Var. Ene - Nov '11 | 9,6% | 38,3% | 49,0% | - | - |
| % Var. Ene - Nov '12 | -4,1% | 31,3% | 16,5% | - | - |
| % Var. Ene - Nov '13 | -1,3% | 22,4% | 14,5% | - | - |
| % Var. Ene - Nov '14 | -2,4% | 25,2% | 14,5% | - | - |
| % Var. Ene - Nov '15 | 7,2% | 26,7% | 25,8% | - | - |
| % Var. Ene - Nov '16 | -10,9% | 29,2% | 25,8% | - | - |
| % Var. Ene - Nov '17 | 9,5% | 36,4% | 35,3% | - | - |
| % Var. Ene - Nov '18 | 3,1% | 25,0% | 27,2% | - | - |
| % Var. Ene - Nov '19 | -3,1% | 48,3% | 51,5% | - | - |
| % Var. Ene - Nov '20 | -27,7% | 33,4% | 47,0% | - | - |
| % Var. Ene - Nov '21 | 14,2% | 49,0% | 96,5% | - | - |
| % Var. Ene - Nov '22 | 18,5% | 68,3% | 67,2% | - | - |
| % Var. Ene - Nov '23 | 10,1% | 130,1% | 141,4% | - | - |
| % Var. Ene - Nov '24 | -18,9% | 214,2% | 172,8% | - | - |

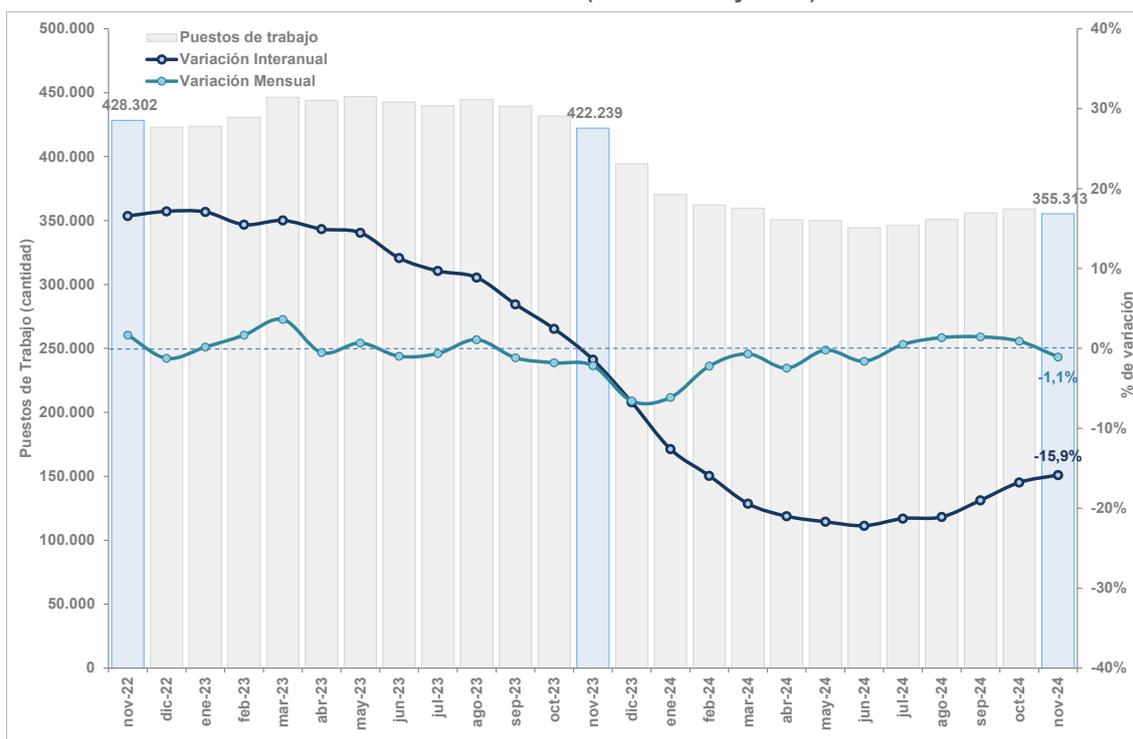
Nota: La información correspondiente a Noviembre es provisoria y se encuentra sujeta a posibles modificaciones.

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

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

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

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

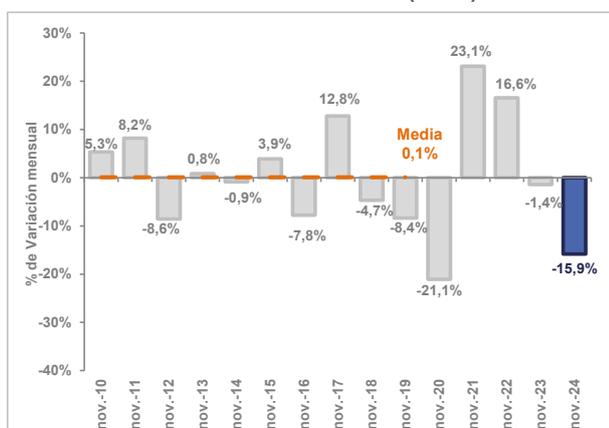


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Desde una perspectiva histórica, la situación actual se caracteriza por una contracción que persiste en niveles récord, acompañada de una **estabilización del empleo en cifras históricamente bajas**.

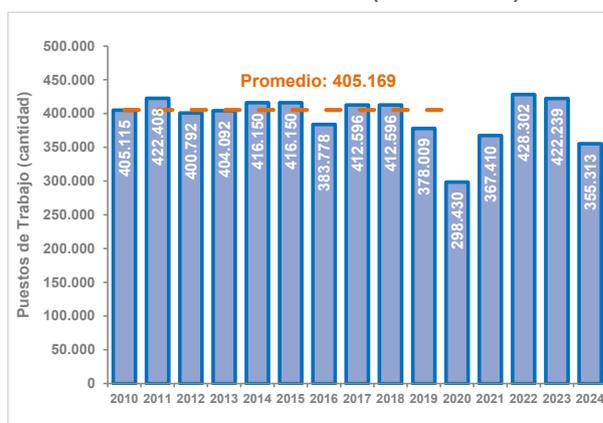
Como se ilustra en el Gráfico II, **la tasa de contracción interanual es la segunda más significativa desde el inicio de la serie en 2007**. Únicamente en el mes de Septiembre de 2020 es posible identificar una caída más pronunciada, en un período marcado por las severas restricciones a la actividad derivadas de la pandemia de COVID. Así mismo, en cuanto al nivel de empleo, **el actual se encuentra un 12,3% por debajo del promedio de igual mes 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. Noviembre 2010 / 2024 (en %)



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

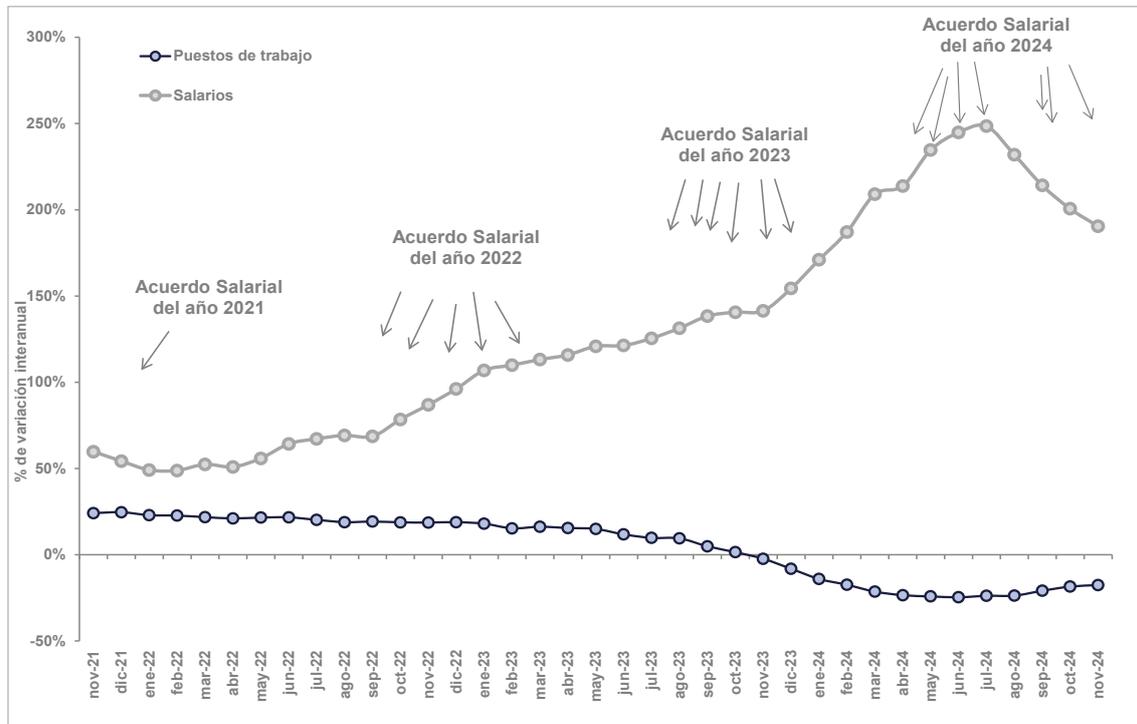
Gráfico III - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Noviembre 2010 / 2024 (en cantidad)



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 \$942.430,1 en Noviembre, impulsada principalmente por los ajustes establecidos en los Básicos de Convenio. En la tendencia de corto plazo, analizada a partir de la variación interanual promedio de los últimos tres meses (ver Gráfico IV), se observa una **desaceleración en la dinámica de las remuneraciones nominales**, evolución explicada principalmente por los cambios en la coyuntura macroeconómica nacional. 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. Noviembre 2021 - 2024 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

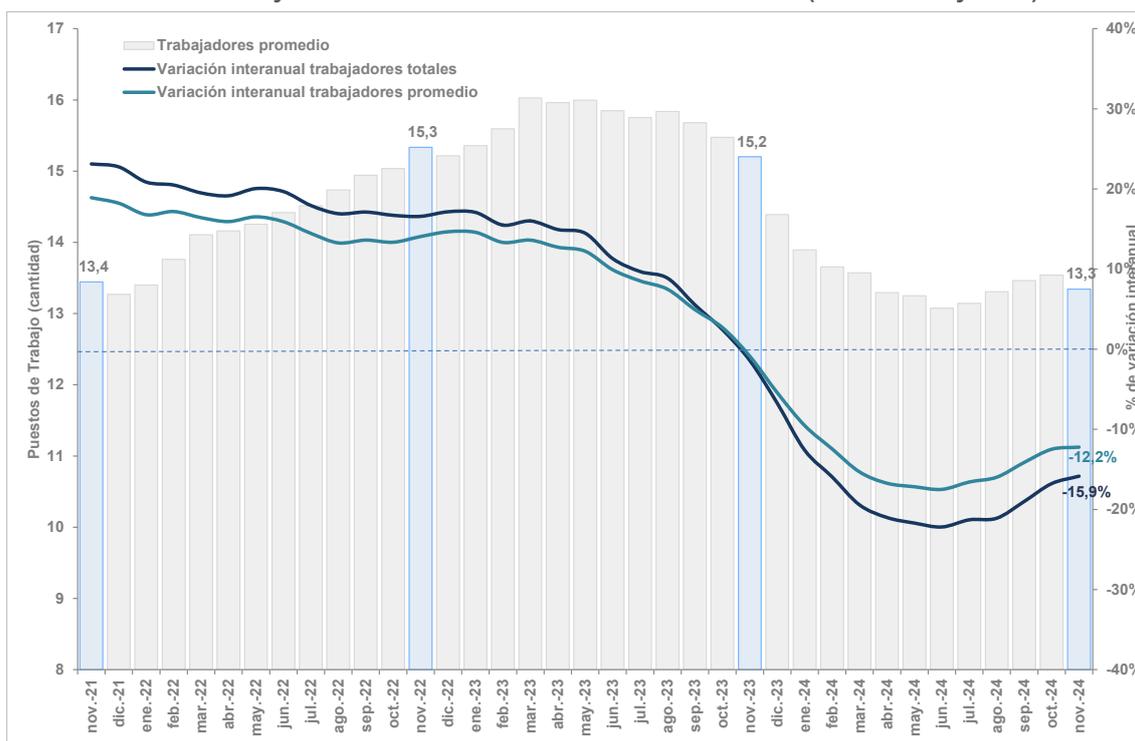
La contracción del volumen de ocupación observada en Noviembre se explica por la reducción del tamaño medio de las firmas constructoras, toda vez que la cantidad de establecimientos se mantuvo en niveles similares a los registrados en Octubre. Así, el indicador de empleo promedio se ubicó en 13,3 puestos de trabajo registrados por empresa, comportando una caída del 1,5% mensual, similar a la correspondiente al volumen de empleo total (ver Gráfico V).

Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Noviembre 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. | 56.831 | 706.995,5 | 74,9% | 2,8 | 16,0% | -0,5% | -4,9% |
| 10 a 19 Empl. | 41.206 | 724.088,9 | 11,4% | 13,6 | 11,6% | -0,7% | -7,1% |
| 20 a 49 Empl. | 68.973 | 782.246,5 | 8,5% | 30,4 | 19,4% | 0,5% | -10,1% |
| 50 a 79 Empl. | 38.338 | 877.903,5 | 2,3% | 62,1 | 10,8% | -0,9% | -19,1% |
| 80 a 99 Empl. | 17.915 | 928.518,9 | 0,8% | 238,5 | 5,0% | -0,2% | -19,1% |
| 100 a 199 Empl. | 49.161 | 985.005,7 | 1,4% | 238,5 | 13,8% | -3,1% | -19,1% |
| 200 a 299 Empl. | 23.705 | 1.098.152,7 | 0,4% | 238,5 | 6,7% | 1,3% | -16,6% |
| 300 a 499 Empl. | 20.266 | 1.212.632,0 | 0,2% | 370,1 | 5,7% | -5,6% | -36,4% |
| 500 o Más Empl. | 38.918 | 1.658.024,3 | 0,1% | 1.037,2 | 11,0% | -1,8% | -15,9% |
| Total | 355.313 | 942.430,1 | 100,0% | 13,3 | 100,0% | -1,1% | -15,9% |

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

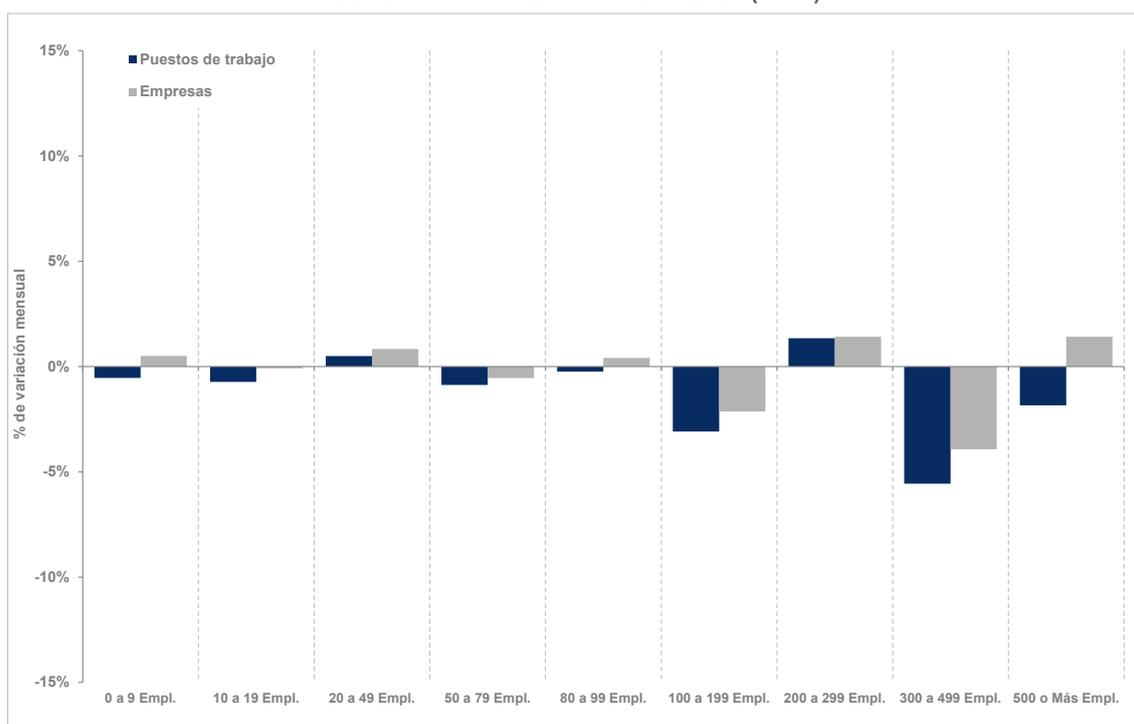
Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Noviembre 2021 – 2024 (en cantidad y en %)



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

En este punto, cabe destacar el cambio en la dinámica observada a nivel de las grandes empresas constructoras como lo más destacado del mes bajo análisis. Como se ilustra en el Gráfico VI, **aún cuando la cantidad de establecimientos con plantilla igual o superior a 500 trabajadores mostró una leve recuperación, la cantidad total de empleados en el segmento se redujo**, dando cuenta de una disminución general del tamaño medio de esos establecimientos en Noviembre.

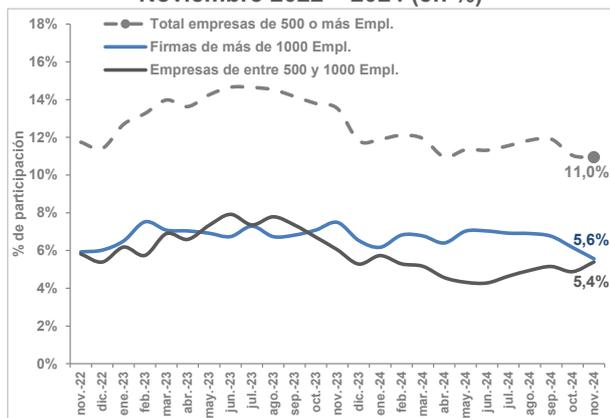
Gráfico VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y empresas según tamaño. Variación mensual. Noviembre 2024 (en %)



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 **Noviembre un 11% 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 hasta el onceavo mes del año en perspectiva histórica (ver Gráfico VIII), este indicador se sitúa no sólo 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. Noviembre 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. Noviembre 2011 / 2024 (en cantidad)

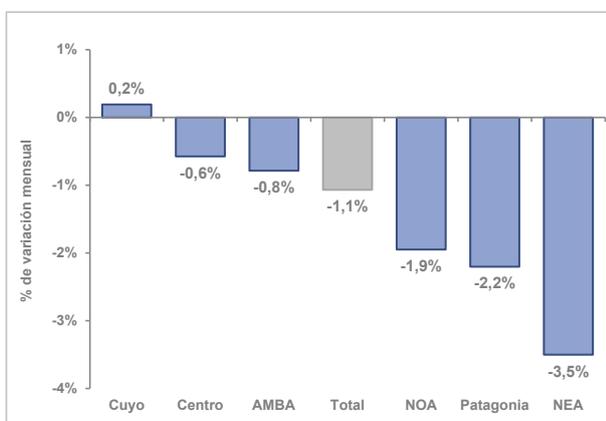


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

La situación del empleo sectorial por provincia

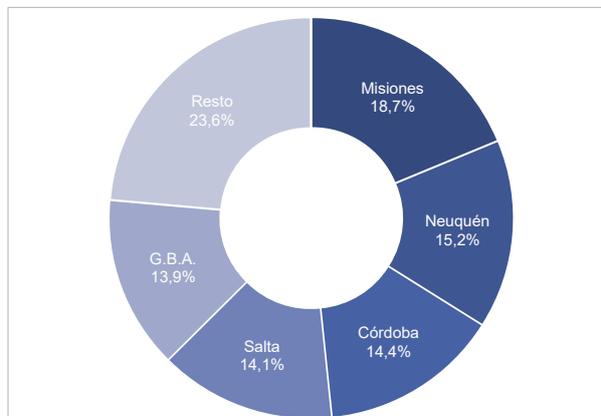
A nivel territorial, esta dinámica reflejó un comportamiento heterogéneo, aunque mayoritariamente contractivo. De las 25 jurisdicciones analizadas, 16 mostraron cifras negativas en la comparativa mensual. En las grandes jurisdicciones, la tendencia fue en general de caída, con la única excepción de la provincia de Santa Fe. No obstante, estas áreas no fueron determinantes en la contracción nacional. El protagonismo recayó en las jurisdicciones del resto del país, aunque las grandes jurisdicciones, especialmente Córdoba y el AMBA, también tuvieron un aporte significativo, explicando gran parte de la destrucción bruta de puestos de trabajo durante el período (Ver Gráfico X).

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



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

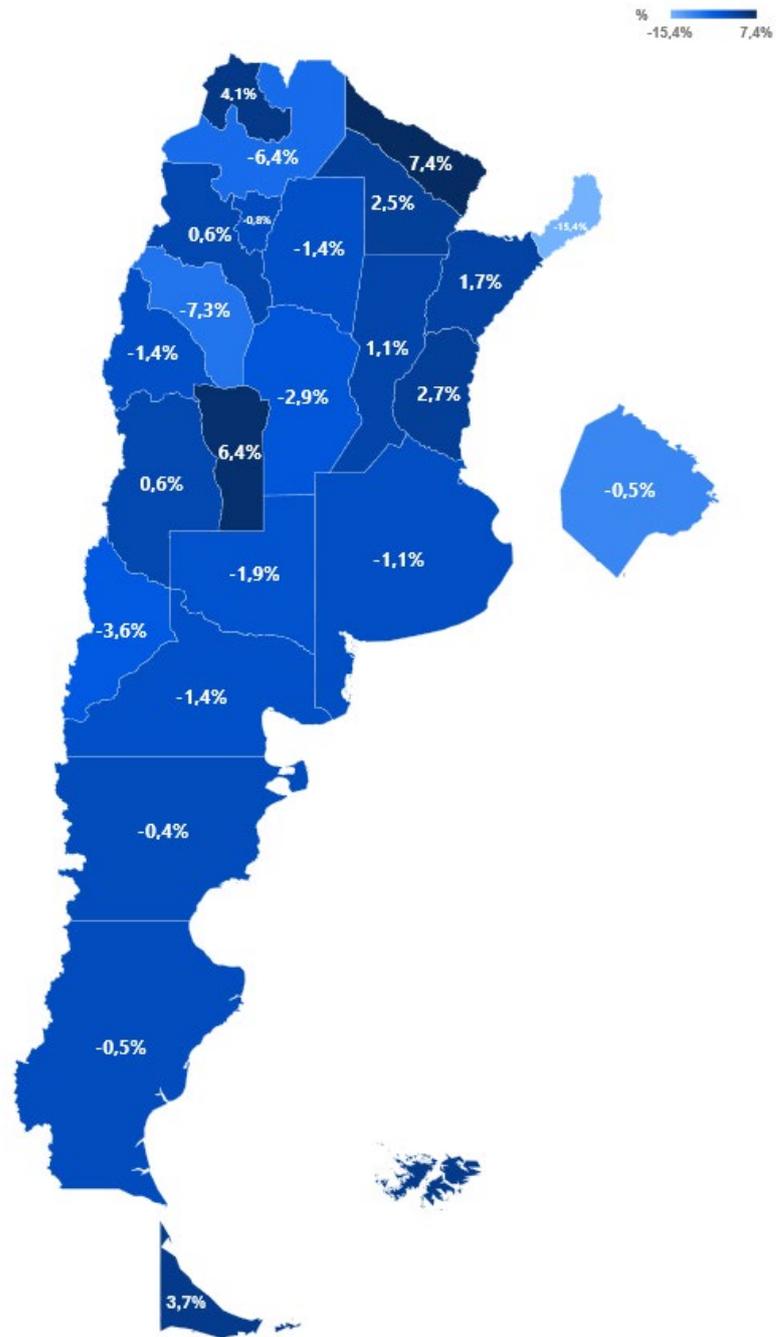
Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Junio 2023 - Noviembre 2024 (cantidad y en % de variación)

| Provincia | Junio 2024 | Julio 2024 | Agosto 2024 | Septiembre 2024 | Octubre 2024 | Noviembre 2024 | % Variación | | |
|------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|--------------|---------------|---------------|
| | | | | | | | Mensual | Interanual | Acumulada |
| Cdad. de Bs. As. | 67.515 | 68.012 | 68.829 | 69.342 | 69.486 | 69.168 | -0,5% | -8,1% | -9,3% |
| Buenos Aires | 96.655 | 97.787 | 98.154 | 99.269 | 101.727 | 100.654 | -1,1% | -16,2% | -18,1% |
| GBA | 61.522 | 62.593 | 62.761 | 63.327 | 64.775 | 64.057 | -1,1% | -17,1% | -20,0% |
| Resto Bs. As. | 35.133 | 35.194 | 35.393 | 35.942 | 36.952 | 36.597 | -1,0% | -14,6% | -14,6% |
| Catamarca | 4.394 | 4.051 | 4.339 | 4.426 | 4.599 | 4.624 | 0,6% | -23,3% | -24,2% |
| Chaco | 3.515 | 3.542 | 3.646 | 3.891 | 4.117 | 4.221 | 2,5% | -26,2% | -54,8% |
| Chubut | 6.630 | 6.579 | 6.516 | 6.687 | 6.646 | 6.621 | -0,4% | -17,3% | -19,9% |
| Córdoba | 25.841 | 26.447 | 26.654 | 26.119 | 25.948 | 25.204 | -2,9% | -16,0% | -15,2% |
| Corrientes | 3.814 | 3.932 | 4.115 | 4.270 | 4.424 | 4.498 | 1,7% | -26,4% | -36,9% |
| Entre Ríos | 4.345 | 4.400 | 4.442 | 4.580 | 4.794 | 4.922 | 2,7% | -34,8% | -43,0% |
| Formosa | 2.199 | 2.264 | 2.327 | 2.396 | 2.472 | 2.655 | 7,4% | -40,9% | -61,5% |
| Jujuy | 4.036 | 4.143 | 3.965 | 4.181 | 4.494 | 4.678 | 4,1% | -1,3% | -17,6% |
| La Pampa | 2.748 | 2.688 | 2.776 | 2.888 | 2.760 | 2.706 | -1,9% | -31,0% | -23,2% |
| La Rioja | 1.102 | 970 | 995 | 1.038 | 987 | 915 | -7,3% | -62,9% | -59,7% |
| Mendoza | 11.530 | 11.561 | 11.997 | 12.328 | 12.216 | 12.287 | 0,6% | -9,4% | -11,4% |
| Misiones | 5.297 | 5.348 | 5.355 | 6.400 | 6.253 | 5.287 | -15,4% | -32,0% | -38,3% |
| Neuquén | 21.579 | 21.941 | 22.108 | 22.194 | 22.020 | 21.234 | -3,6% | -3,4% | -0,3% |
| Río Negro | 5.918 | 5.801 | 5.913 | 6.044 | 6.166 | 6.077 | -1,4% | -13,1% | -14,2% |
| Salta | 12.232 | 11.760 | 12.119 | 11.642 | 11.480 | 10.751 | -6,4% | -14,9% | 0,1% |
| San Juan | 5.863 | 6.024 | 6.441 | 6.651 | 6.852 | 6.754 | -1,4% | -28,2% | -43,6% |
| San Luis | 1.907 | 1.950 | 2.024 | 2.545 | 2.216 | 2.358 | 6,4% | -29,7% | -49,4% |
| Santa Cruz | 2.495 | 2.503 | 2.523 | 2.744 | 2.894 | 2.879 | -0,5% | -46,3% | -42,4% |
| Santa Fe | 33.098 | 32.982 | 33.638 | 34.336 | 34.932 | 35.314 | 1,1% | -7,4% | -12,7% |
| Sgo. del Estero | 5.481 | 5.447 | 5.539 | 5.623 | 5.668 | 5.587 | -1,4% | -38,5% | -42,4% |
| Tierra del Fuego | 1.315 | 1.202 | 1.181 | 1.206 | 1.290 | 1.338 | 3,7% | -30,6% | -35,5% |
| Tucumán | 7.635 | 7.682 | 7.893 | 8.010 | 8.034 | 7.967 | -0,8% | -15,6% | -17,1% |
| Sin Asignar | 7.295 | 7.166 | 7.376 | 7.121 | 6.656 | 6.613 | -0,6% | -18,9% | -8,9% |
| Total | 344.439 | 346.182 | 350.865 | 355.931 | 359.131 | 355.313 | -1,1% | -15,9% | -18,9% |

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

Misiones fue la provincia que presentó la tasa de contracción mensual más significativa (-15,4%), seguida por La Rioja y Salta con tasas del -7,3% y -6,4%, respectivamente. En el extremo opuesto, se ubican las provincias de Formosa y San Luis con tasas de variación mensual positivas del 7,4% y 6,4%, respectivamente (ver Gráfico XI).

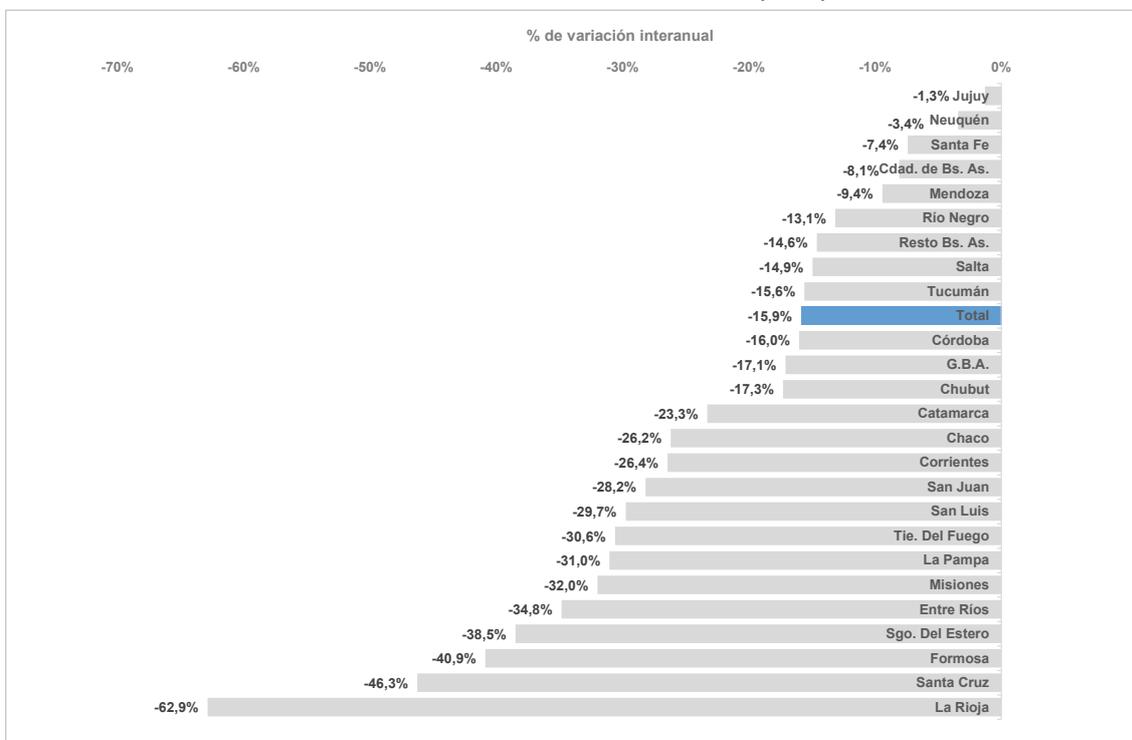
Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación mensual. Noviembre 2024 (en %)



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. La Rioja continúa siendo la provincia que evidencia la peor performance relativa con una merma del 62,9%, seguida por la provincia de Santa Cruz y Formosa, con contracciones del 46,3% y 40,9%, respectivamente.

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



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

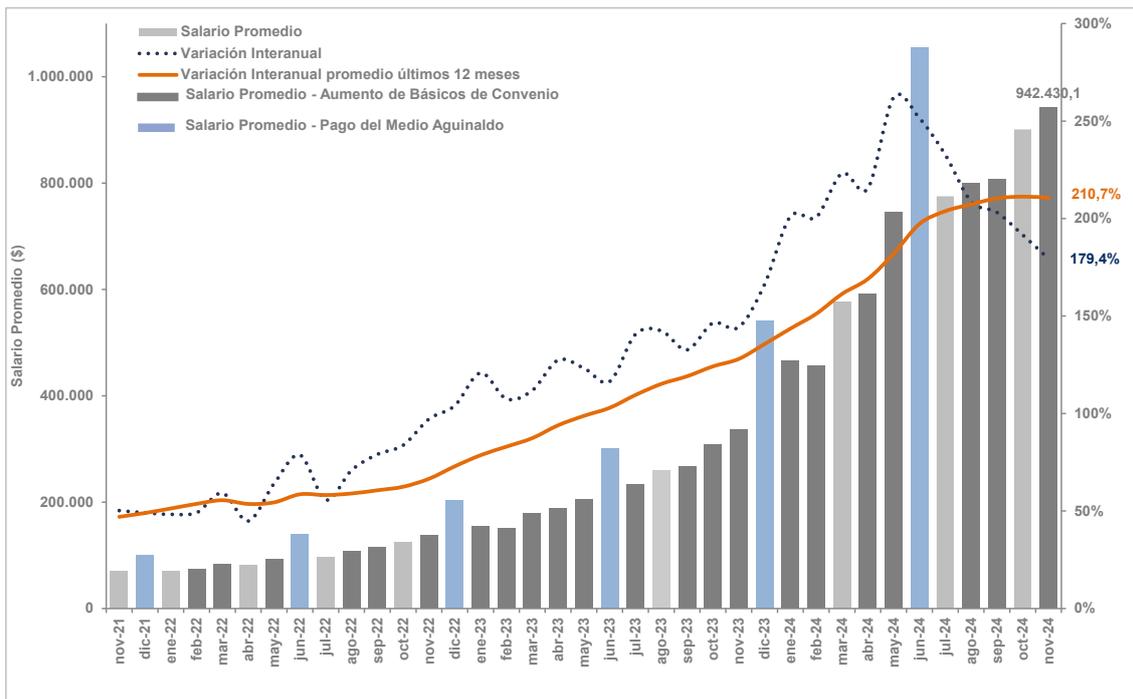
El salario en la Construcción

La media de las remuneraciones nominales percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción alcanzó en Noviembre los \$942.430,1, marcando así un nuevo máximo para la serie histórica, exceptuando 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 básicos³, distribuido en tres etapas: la primera, se aplicó en Octubre y establecía un incremento del 4% sobre los Básicos vigentes al mes de Septiembre. La segunda, aplicable junto con las remuneraciones de Noviembre implicó un aumento del 4% en relación con los Básicos vigentes a 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 cada mes 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 en los próximos meses (ver Gráfico XV).

³ El Acuerdo lleva fecha 20/11/2024 y fue homologado por Expediente EX2024-127296759—APN-DGDTEYSS#MCH del 28/11/2024.

Gráfico XIII - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Noviembre 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%.

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

La evolución de la ocupación por franja salarial ilustra el proceso de incremento de las remuneraciones nominales, al tiempo que refleja la dinámica contractiva del volumen de ocupación. Como puede observarse en el Cuadro IV, **la cantidad de trabajadores que percibieron en Noviembre un ingreso superior a los \$324.000 se incrementó un 1,0% mensual y casi duplica el registro correspondiente a igual mes de 2023.** Mientras, el resto de las franjas salariales experimentaron un retroceso en la cantidad de trabajadores que abarcan.

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

| Franja Salarial | Junio 2024 | Julio 2024 | Agosto 2024 | Septiembre 2024 | Octubre 2024 | Noviembre 2024 | % de Variación | |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | | | | | | | Mensual | Interanual |
| Hasta \$83.999 | 10.182 | 12.016 | 12.162 | 11.231 | 10.333 | 9.406 | -9,0% | -69,3% |
| Entre \$84.000 y \$123.999 | 5.464 | 6.564 | 6.726 | 6.619 | 6.436 | 5.876 | -8,7% | -73,0% |
| Entre \$124.000 y \$163.999 | 5.515 | 7.283 | 6.830 | 6.875 | 6.926 | 5.639 | -18,6% | -80,1% |
| Entre \$164.000 y \$203.999 | 5.664 | 6.825 | 7.204 | 6.920 | 6.215 | 6.163 | -0,8% | -75,7% |
| Entre \$204.000 y \$243.999 | 6.712 | 9.344 | 8.917 | 7.960 | 7.723 | 6.839 | -11,4% | -88,3% |
| Entre \$244.000 y \$283.999 | 7.032 | 12.582 | 10.293 | 11.542 | 11.114 | 9.674 | -13,0% | -82,3% |
| Entre \$284.000 y \$323.999 | 7.628 | 10.772 | 12.796 | 12.345 | 12.100 | 10.506 | -13,2% | -76,4% |
| Más de \$324.000 | 296.243 | 280.796 | 285.937 | 292.440 | 298.284 | 301.209 | 1,0% | 90,1% |
| Total | 344.439 | 346.182 | 350.865 | 355.931 | 359.131 | 355.313 | -1,1% | -15,9% |

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

Por otro lado, respecto a la variación de los salarios según los distintos tamaños de empresas, **la evolución positiva de la media salarial ante la comparativa con el mes de Octubre 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 168,7% y el 253,3%.** 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.
Junio 2024 – Noviembre 2024 (en pesos y en % de variación)**

| Tamaño Empresa | Junio 2024 | Julio 2024 | Junio 2024 | Septiembre 2024 | Octubre 2024 | Noviembre 2024 | % de Variación | |
|-----------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|---------------|
| | | | | | | | Mensual | Interanual |
| 0 a 9 Empl. | 784.358,0 | 592.260,6 | 616.278,7 | 629.910,4 | 669.327,6 | 706.995,5 | 5,6% | 168,7% |
| 10 a 19 Empl. | 796.871,5 | 599.712,9 | 614.888,6 | 630.523,3 | 688.979,3 | 724.088,9 | 5,1% | 171,1% |
| 20 a 49 Empl. | 873.135,5 | 651.379,5 | 665.217,1 | 675.739,9 | 732.521,4 | 782.246,5 | 6,8% | 174,0% |
| 50 a 79 Empl. | 957.422,2 | 715.848,5 | 743.184,6 | 750.410,3 | 815.161,3 | 877.903,5 | 7,7% | 169,1% |
| 80 a 99 Empl. | 974.156,6 | 718.428,8 | 731.771,4 | 764.729,6 | 855.251,3 | 928.518,9 | 8,6% | 188,7% |
| 100 a 199 Empl. | 1.097.421,5 | 821.237,6 | 825.015,5 | 830.563,9 | 902.753,5 | 985.005,7 | 9,1% | 186,0% |
| 200 a 299 Empl. | 1.166.414,7 | 867.639,0 | 873.036,2 | 872.571,2 | 1.055.156,9 | 1.098.152,7 | 4,1% | 190,9% |
| 300 a 499 Empl. | 1.390.630,1 | 1.007.637,0 | 1.034.857,6 | 1.065.857,9 | 1.153.891,9 | 1.212.632,0 | 5,1% | 186,5% |
| 500 o Más Empl. | 1.832.781,3 | 1.214.354,7 | 1.249.511,2 | 1.220.208,6 | 1.381.647,0 | 1.658.024,3 | 20,0% | 253,3% |
| Total | 1.052.523,5 | 775.149,4 | 800.820,7 | 807.937,6 | 901.007,5 | 942.430,1 | 4,6% | 179,4% |

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 mensual como en términos interanuales**, que en todos los casos superan, para esta última, el 130%.

**Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia.
Noviembre 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. | 69.168 | 835.572,2 | 19,5% | -0,5% | -8,1% | 2,5% | 158,4% | 203,4% |
| Buenos Aires | 100.654 | 894.664,2 | 28,3% | -1,1% | -16,2% | 4,1% | 165,9% | 200,0% |
| GBA | 64.057 | 820.057,6 | 18,0% | -1,1% | -17,1% | 5,0% | 160,4% | 198,2% |
| Resto Bs. As. | 36.597 | 1.025.248,1 | 10,3% | -1,0% | -26,2% | 5,0% | 173,8% | 201,1% |
| Catamarca | 4.624 | 1.071.242,4 | 1,3% | 0,6% | -26,2% | 8,6% | 151,4% | 214,0% |
| Chaco | 4.221 | 634.300,4 | 1,2% | 2,5% | -26,2% | 4,8% | 139,0% | 176,0% |
| Chubut | 6.621 | 1.547.636,4 | 1,9% | -0,4% | -17,3% | 13,6% | 225,5% | 240,5% |
| Córdoba | 25.204 | 758.230,2 | 7,1% | -2,9% | -16,0% | 4,7% | 152,0% | 196,1% |
| Corrientes | 4.498 | 712.527,1 | 1,3% | 1,7% | -34,8% | 4,7% | 146,3% | 184,3% |
| Entre Ríos | 4.922 | 779.256,5 | 1,4% | 2,7% | -34,8% | 4,7% | 162,4% | 190,6% |
| Formosa | 2.655 | 717.261,7 | 0,7% | 7,4% | -40,9% | 9,6% | 154,8% | 175,0% |
| Jujuy | 4.678 | 973.741,7 | 1,3% | 4,1% | -1,3% | 8,1% | 171,8% | 189,3% |
| La Pampa | 2.706 | 901.965,9 | 0,8% | -1,9% | -31,0% | 8,6% | 176,3% | 185,7% |
| La Rioja | 915 | 685.360,8 | 0,3% | -7,3% | -62,9% | 8,6% | 149,2% | 183,3% |
| Mendoza | 12.287 | 810.969,9 | 3,5% | 0,6% | -9,4% | 5,3% | 172,5% | 214,3% |
| Misiones | 5.287 | 734.380,1 | 1,5% | -15,4% | -32,0% | 3,4% | 160,8% | 192,9% |
| Neuquén | 21.234 | 1.808.655,8 | 6,0% | -3,6% | -3,4% | -1,3% | 338,8% | 329,3% |
| Río Negro | 6.077 | 1.109.554,5 | 1,7% | -1,4% | -13,1% | 3,3% | 214,3% | 245,3% |
| Salta | 10.751 | 1.059.363,7 | 3,0% | -6,4% | -14,9% | 9,6% | 194,8% | 256,5% |
| San Juan | 6.754 | 822.875,0 | 1,9% | -1,4% | -28,2% | 12,8% | 136,7% | 182,3% |
| San Luis | 2.358 | 776.075,6 | 0,7% | 6,4% | -29,7% | 7,1% | 152,5% | 171,3% |
| Santa Cruz | 2.879 | 2.130.860,4 | 0,8% | -0,5% | -46,3% | 7,3% | 206,4% | 189,4% |
| Santa Fe | 35.314 | 823.106,7 | 9,9% | 1,1% | -7,4% | 5,9% | 167,2% | 209,6% |
| Sgo. del Estero | 5.587 | 742.658,4 | 1,6% | -1,4% | -38,5% | 5,5% | 141,8% | 172,8% |
| Tie. del Fuego | 1.338 | 1.426.076,7 | 0,4% | 3,7% | -30,6% | 5,3% | 179,1% | 213,3% |
| Tucumán | 7.967 | 606.595,9 | 2,2% | -0,8% | -15,6% | 6,8% | 166,2% | 204,6% |
| Sin Asignar | 6.613 | 1.254.088,3 | 1,9% | -0,6% | -18,9% | 6,9% | 190,2% | 231,8% |
| Total | 355.313 | 942.430,1 | 100,0% | -1,1% | -15,9% | 4,6% | 179,4% | 214,2% |

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

La evolución del salario real⁴

En un contexto de desaceleración del ritmo de crecimiento interanual de los precios al consumidor y de aceleración en la dinámica de las remuneraciones nominales, **el salario medio deflactado exhibió un incremento del 5% en Noviembre en comparación con igual mes de 2023**. Esto resulta un dato por demás significativo toda vez que este indicador permaneció 12 meses consecutivos en terreno negativo.

Cuadro VII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real.
 Noviembre 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 | | | | | |
| 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 | 901.007,5 | 7.314,0 | 191,6% | 193,0% | -0,5% |
| Noviembre | 942.430,1 | 7.491,4 | 179,4% | 166,0% | 5,0% |
| % Var. Ene - Nov '18 / '17 | 25,0% | 32,9% | | | -5,3% |
| % Var. Ene - Nov '19 / '18 | 48,3% | 53,5% | - | - | -4,0% |
| % Var. Ene - Nov '20 / '19 | 33,4% | 42,7% | - | - | -6,1% |
| % Var. Ene - Nov '21 / '20 | 51,2% | 48,1% | - | - | 0,1% |
| % Var. Ene - Nov '22 / '21 | 65,8% | 70,0% | - | - | -1,0% |
| % Var. Ene - Nov '23 / '22 | 130,1% | 123,7% | - | - | 3,7% |
| % Var. Ene - Nov '24 / '23 | 214,2% | 237,8% | - | - | -8,5% |

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

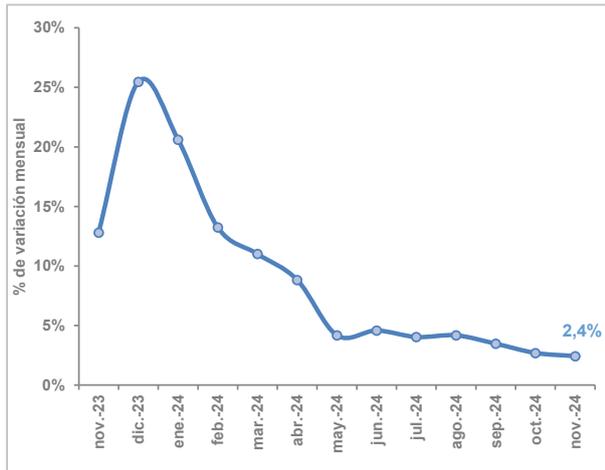
⁴ En la presente sección se analiza la evolución de los salarios nominales con relación al incremento de precios estimado a partir del Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNu) elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC). El índice se considera representativo del total de hogares del país con información de evolución de precios desagregada a nivel de las seis regiones que conforman el territorio nacional. La actual serie inicia en el mes de Diciembre de 2016. Desde que estuvieron disponibles las variaciones interanuales se reincorporó la presente sección de análisis de la dinámica de las remuneraciones reales de los trabajadores registrados del sector. Siendo que la serie de salarios nominales del sector considera las remuneraciones por todo concepto no se trata, estrictamente, de una evolución del nivel real de las mismas, sino sólo un indicador aproximado.

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

El índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNU-INDEC) se ubicó en 7491,4 puntos básicos durante el mes de Noviembre, esto es, un 2,4% por encima del periodo precedente, mostrando una desaceleración en el ritmo de incremento mensual.

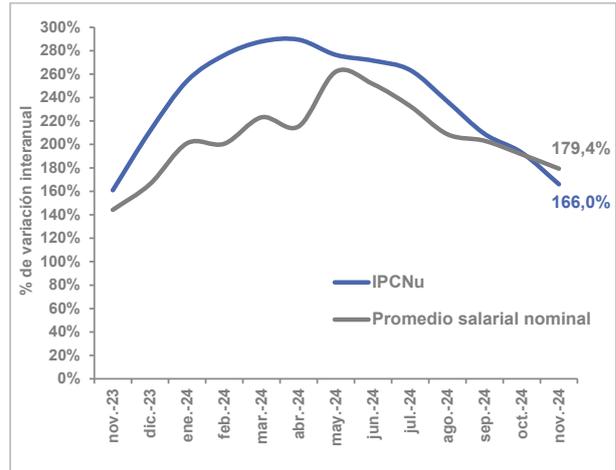
En esta línea, el ritmo de crecimiento interanual del salario nominal superó por primera vez después de Octubre del año previo el ritmo de incremento del nivel de precios. En este contexto, la brecha relativa entre la dinámica de ambas variables invierte su tendencia (Ver Gráfico XV).

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



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

En términos jurisdiccionales, **a excepción de Neuquén y Salta, todas las provincias se ubicaron en terreno negativo al observar la variación interanual acumulada del salario real. Así, fueron San Luis y Santiago del Estero los distritos que denotaron la peor performance relativa, con una contracción del 21,5% y 18,7%, respectivamente.**

En cuanto a la variación interanual, **se destacan las provincias de Neuquén (61,2%), Chubut (19,6%) y Rio Negro (15,5%) como las jurisdicciones de mejor desempeño en términos del salario real percibido por los trabajadores del sector.**

**Cuadro VIII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real por Provincia.
Noviembre 2024 (en pesos y en % de variación)**

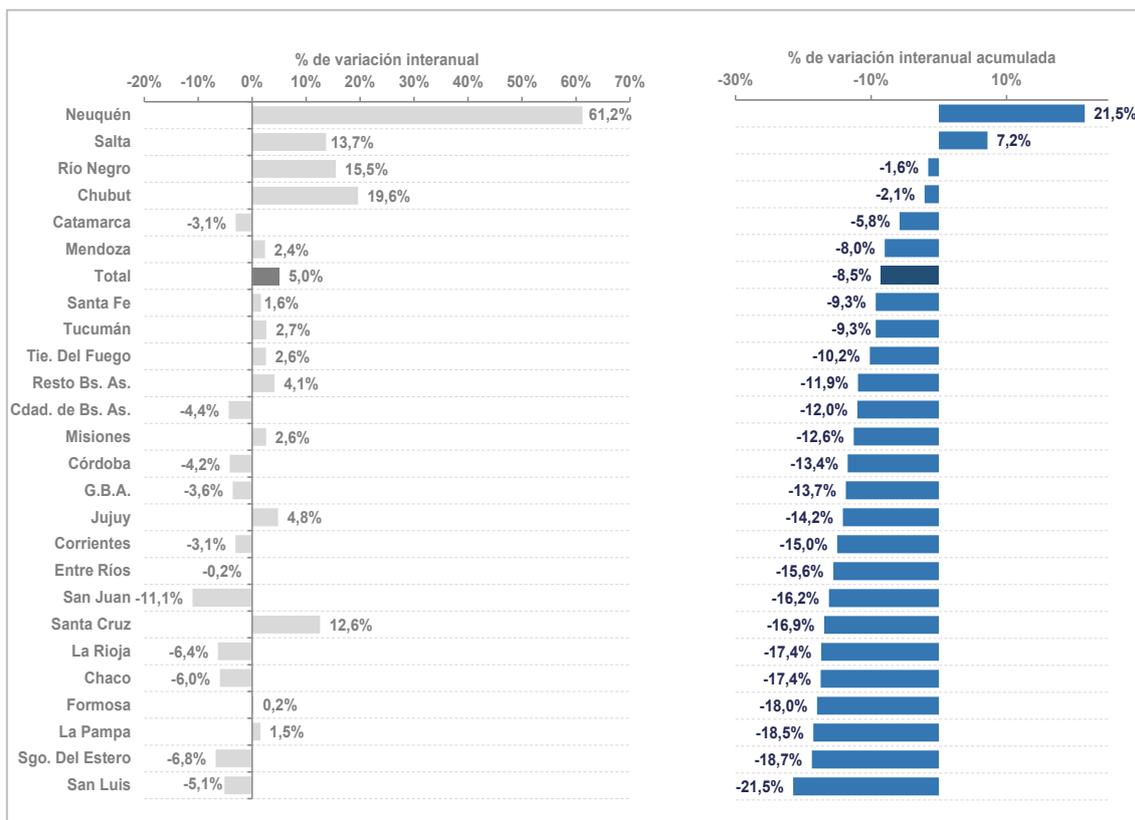
| Provincia | Salario Promedio (en Pesos) | Var. Interanual IPCNu (por regiones)* | Var. Interanual acumulada IPCNu (por regiones)* | Variación salario real | |
|------------------|-----------------------------|---------------------------------------|---|------------------------|--------------|
| | | | | Interanual | Acumulada |
| Cdad. de Bs. As. | 835.572,2 | 170,1% | 183,7% | -4,4% | -12,0% |
| Buenos Aires | 894.664,2 | | | | |
| GBA | 820.057,6 | 170,1% | 183,7% | -3,6% | -13,7% |
| Resto Bs. As. | 1.025.248,1 | 162,9% | 180,7% | 4,1% | -11,9% |
| Catamarca | 1.071.242,4 | 159,3% | 177,7% | -3,1% | -5,8% |
| Chaco | 634.300,4 | 154,2% | 176,9% | -6,0% | -17,4% |
| Chubut | 1.547.636,4 | 172,2% | 182,4% | 19,6% | -2,1% |
| Córdoba | 758.230,2 | 162,9% | 180,7% | -4,2% | -13,4% |
| Corrientes | 712.527,1 | 154,2% | 176,9% | -3,1% | -15,0% |
| Entre Ríos | 779.256,5 | 162,9% | 180,7% | -0,2% | -15,6% |
| Formosa | 717.261,7 | 154,2% | 176,9% | 0,2% | -18,0% |
| Jujuy | 973.741,7 | 159,3% | 177,7% | 4,8% | -14,2% |
| La Pampa | 901.965,9 | 172,2% | 182,4% | 1,5% | -18,5% |
| La Rioja | 685.360,8 | 166,2% | 179,8% | -6,4% | -17,4% |
| Mendoza | 810.969,9 | 166,2% | 179,8% | 2,4% | -12,6% |
| Misiones | 734.380,1 | 154,2% | 176,9% | 2,6% | -12,6% |
| Neuquen | 1.808.655,8 | 172,2% | 182,4% | 61,2% | 21,5% |
| Río Negro | 1.109.554,5 | 172,2% | 182,4% | 15,5% | -1,6% |
| Salta | 1.059.363,7 | 159,3% | 177,7% | 13,7% | 7,2% |
| San Juan | 822.875,0 | 166,2% | 179,8% | -11,1% | -16,2% |
| San Luis | 776.075,6 | 166,2% | 179,8% | -5,1% | -21,5% |
| Santa Cruz | 2.130.860,4 | 172,2% | 182,4% | 12,6% | -16,9% |
| Santa Fe | 823.106,7 | 162,9% | 180,7% | 1,6% | -9,3% |
| Sgo. del Estero | 742.658,4 | 159,3% | 177,7% | -6,8% | -18,7% |
| Tie. del Fuego | 1.426.076,7 | 172,2% | 182,4% | 2,6% | -10,2% |
| Tucumán | 606.595,9 | 159,3% | 177,7% | 2,7% | -9,3% |
| Sin Asignar | 1.254.088,3 | 166,0% | 181,7% | - | - |
| Total | 942.430,1 | 166,0% | 181,7% | 5,0% | -8,5% |

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.

Gráfico XVI – Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada. Noviembre 2024 (en %)



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

► Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País⁵

En Octubre, la actividad para el futuro inmediato de nuevos desarrollos en el segmento inmobiliario evidenció una moderada recuperación. Estimada a partir de la superficie autorizada para la construcción en los 176 municipios relevados por el INDEC, **la actividad de este segmento alcanzó 1.252.943 M2, lo que representa un incremento del 23,2% respecto al mes previo y del 4,3% en relación con Octubre de 2023.**

La cantidad de permisos otorgados presentó una dinámica similar, con una **expansión del 8,6% mensual, y del 2,8% interanual, tras 25 períodos consecutivos de variaciones contractivas.** Sin embargo, el acumulado hasta Octubre aún se encuentra un 11,7% por debajo del total registrado en el mismo período del año anterior.

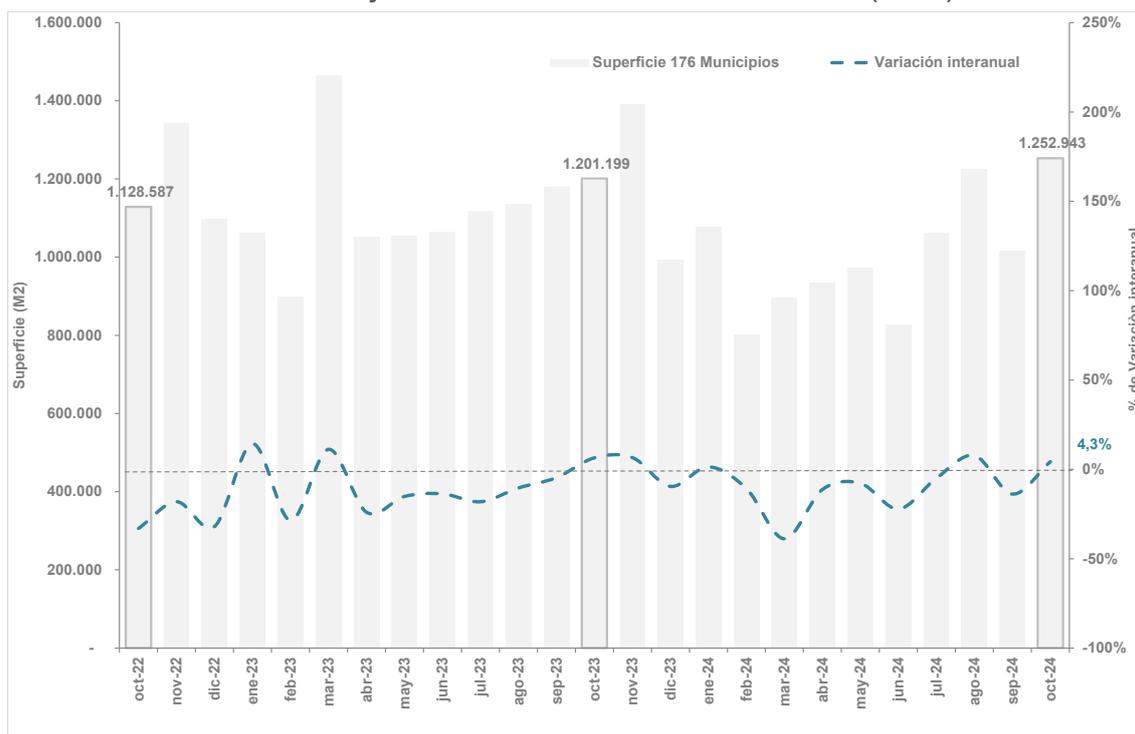
Cuadro I – Superficie permitida para Construcción en 176 Municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Octubre 2023 – 2024 (en M2 y en %)

| 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 | | | | | | |
| Octubre | 1.201.199 | 6,4% | -9,2% | 4.033 | -15,8% | -15,5% |
| Noviembre | 1.431.834 | 6,6% | -7,6% | 4.051 | -17,4% | -15,7% |
| Diciembre | 993.484 | -9,6% | -7,8% | 4.005 | -9,4% | -15,2% |
| 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% | -15,2% |
| 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% | -11,9% | 4.003 | -4,6% | -14,2% |
| Septiembre | 1.016.191 | -13,8% | -12,2% | 3.819 | -6,4% | -13,3% |
| Octubre | 1.252.943 | 4,3% | -10,4% | 4.146 | 2,8% | -11,7% |
| Acumulado Ene - Oct '21 | 13.168.107 | - | - | 44.845 | - | - |
| Acumulado Ene - Oct '22 | 12.371.643 | - | -6,0% | 47.610 | - | 6,2% |
| Acumulado Ene - Oct '23 | 11.237.844 | - | -9,2% | 40.217 | - | -15,5% |
| Acumulado Ene - Oct '24 | 10.068.541 | - | -10,4% | 35.508 | - | -11,7% |

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

⁵ En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) sólo fue publicada a nivel general (sin incluir la discriminación por bloques vigente desde el año 1993). Por este motivo, se excluye en la presente sección del Informe de Coyuntura el tradicional análisis sobre la dinámica de la actividad de edificación residencial realizada con base en dicha información estadística.

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

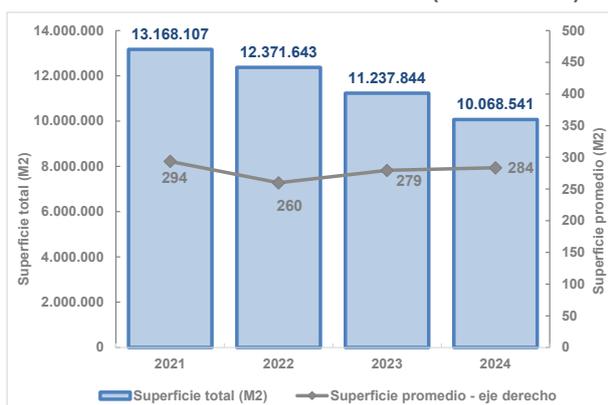


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

De todas maneras, el análisis de lo acontecido a lo largo del 2024 continúa arrojando un balance contractivo. **El total de superficie permitida hasta el mes de Octubre fue de 10.068.844 M2, marcando así una caída del 10,4% en relación con igual período del año previo.**

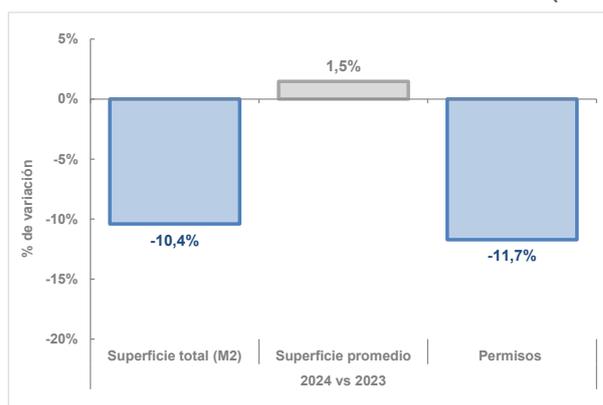
Como puede observarse a partir de los Gráficos II y III, esta contracción resultó marginalmente mayor en la cantidad de nuevos emprendimientos, resultando en una **leve recuperación del indicador de tamaño medio de los nuevos desarrollos (+1,5% interanual acumulado).**

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



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 Octubre 2024 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

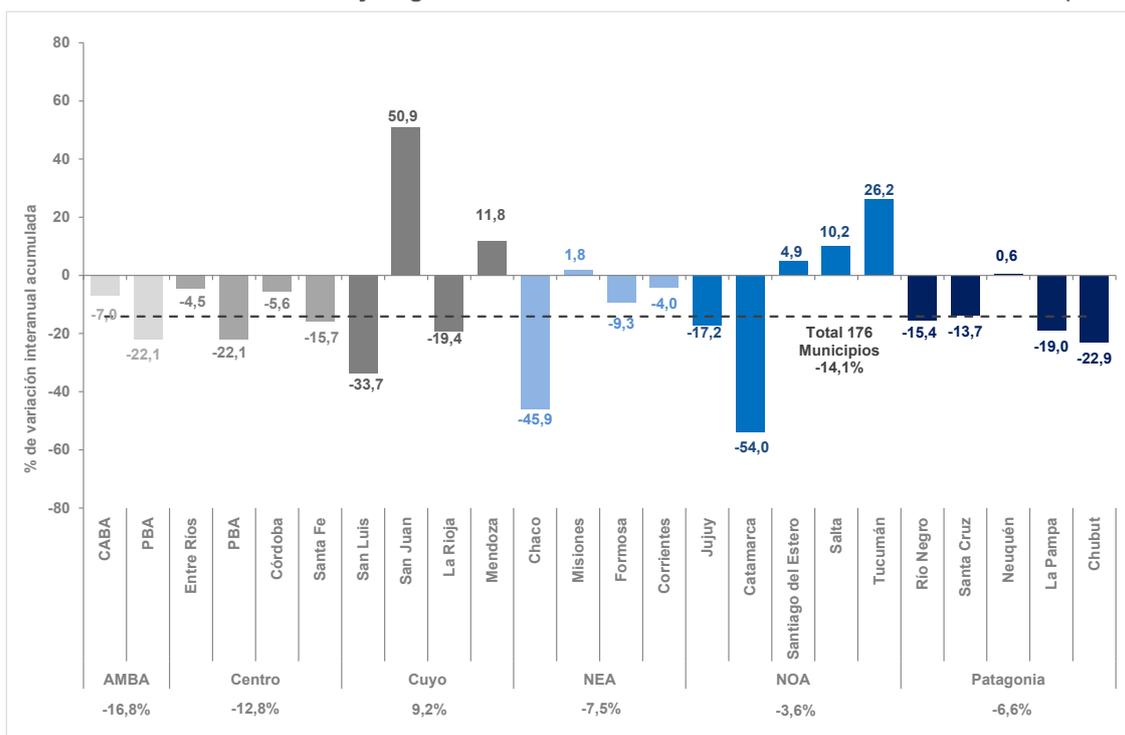
Como ya se analizara en ediciones previas, **el escenario de menor actividad en materia de nuevos desarrollos es un fenómeno generalizado a nivel nacional.** Considerando la superficie permitida acumulada al mes de Octubre, **tan sólo la Región de Cuyo ha logrado escapar de la tendencia contractiva generalizada.**

El indicador de nuevos desarrollos para los distritos de esta última región que se encuentran incluidos en la nómina de municipios relevados por el INDEC, marcó un **incremento interanual del 9,2% para el acumulado al mes de Octubre**. Se destacan las jurisdicciones correspondientes a la Provincia de San Juan con una expansión del 50,9%, seguidas por las de la Provincia de Mendoza, con un aumento del 11,8% en términos interanuales acumulados.

En el extremo opuesto se encuentra el **Área Metropolitana de Buenos Aires, con una superficie total permitada que marca una caída del 16,8% en el período bajo análisis y se posiciona por séptimo mes consecutivo como la región que denota el peor desempeño relativo**. Esta evolución se explicó principalmente por lo ocurrido en los distritos que integran el GBA, que acumularon una baja interanual del 22,1%, seguida por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una merma sensiblemente menor (del 7,0%) para el acumulado a Octubre. **Entre las demás regiones con contracciones interanuales acumuladas, se destacó la región Centro con mostró una disminución del 12,8%**, impulsada por una contracción del 22,1% en PBA. Le siguieron el Noreste Argentino con una baja del 7,5%, la Patagonia con una contracción del 6,6%, y el Noroeste Argentino con una merma del 3,6%.

Entre las provincias cuya superficie total creció, además de las ya mencionadas, se destacaron nuevamente Tucumán (26,2%), Salta (10,2%), Santiago del Estero (4,9%), Misiones (1,8%) y Neuquén (0,6%), siempre en referencia a la tasa de variación interanual acumulada al mes de Octubre. En el extremo opuesto, **las provincias con la peor performance relativa fueron Catamarca, que registró la caída interanual más pronunciada por octavo mes consecutivo (-54,0%), seguida por Chaco (-45,9%), San Luis (-33,7%), Chubut (-22,9%) y la Provincia de Buenos Aires (-22,1%)**.

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁶

En Noviembre se registró una nueva contracción en el indicador de superficie permitida en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. **Alcanzando un total de 139.150 M2, el metraje de los proyectos autorizados para construir en el anteúltimo mes del año registró una caída del 21,3% respecto al mes anterior y un descenso del 46,1% en términos interanuales.** Se trata así de una retracción considerable que anticipa la merma que usualmente se verifica durante el período estival.

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

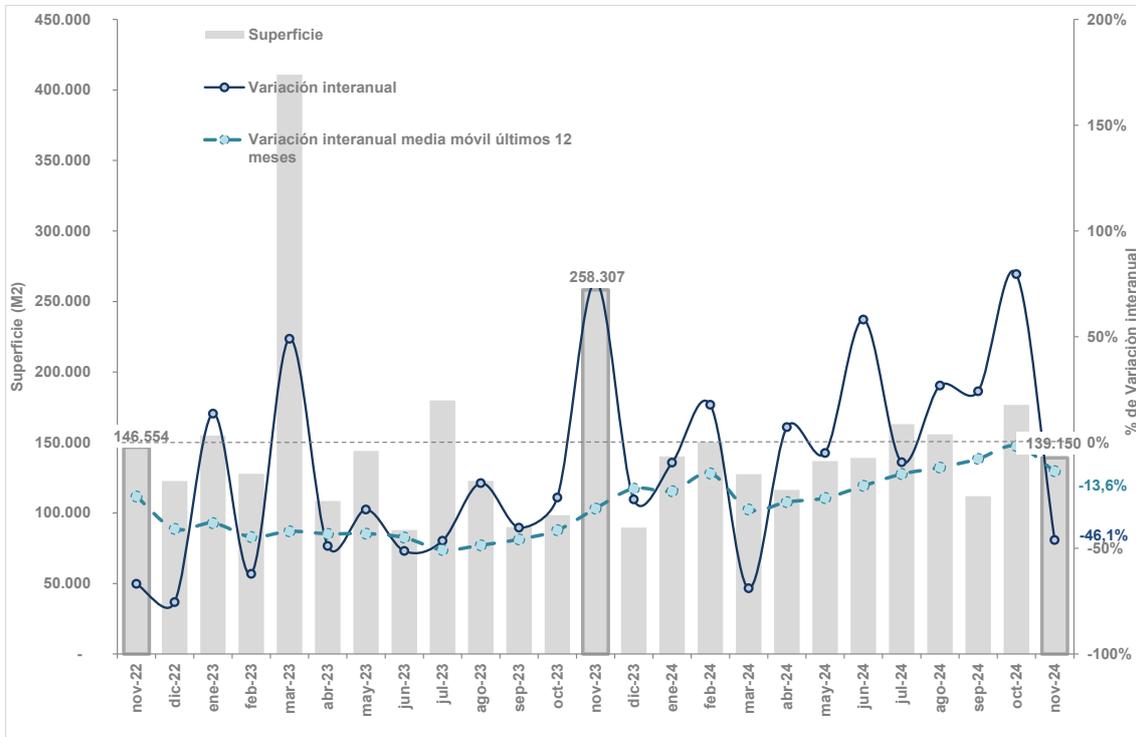
| Periodo | Superficie Total | | |
|--------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| | M2 | % Var. Mes anterior | % Var. Año anterior |
| 2023 | | | |
| Noviembre | 258.307 | 162,5% | 76,3% |
| Diciembre | 89.654 | -65,3% | -26,9% |
| 2024 | | | |
| Enero | 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% |
| Noviembre | 139.150 | -21,3% | -46,1% |
| Acumulado Ene - Nov '06 | 2.704.787 | - | 622,7% |
| Acumulado Ene - Nov '07 | 2.564.791 | - | -5,2% |
| Acumulado Ene - Nov '08 | 2.579.216 | - | 0,6% |
| Acumulado Ene - Nov '09 | 1.658.356 | - | -35,7% |
| Acumulado Ene - Nov '10 | 1.162.910 | - | -29,9% |
| Acumulado Ene - Nov '11 | 2.389.332 | - | 105,5% |
| Acumulado Ene - Nov '12 | 1.641.524 | - | -31,3% |
| Acumulado Ene - Nov '13 | 640.352 | - | -61,0% |
| Acumulado Ene - Nov '14 | 773.685 | - | 20,8% |
| Acumulado Ene - Nov '15 | 747.024 | - | -3,4% |
| Acumulado Ene - Nov '16 | 1.156.898 | - | 54,9% |
| Acumulado Ene - Nov '17 | 1.745.824 | - | 50,9% |
| Acumulado Ene - Nov '18 | 1.384.315 | - | -20,7% |
| Acumulado Ene - Nov '19 | 2.468.552 | - | 78,3% |
| Acumulado Ene - Nov '20 | 1.371.889 | - | -44,4% |
| Acumulado Ene - Nov '21 | 3.549.349 | - | 158,7% |
| Acumulado Ene - Nov '22 | 2.271.502 | - | -36,0% |
| Acumulado Ene - Nov '23 | 1.783.558 | - | -21,5% |
| Acumulado Ene - Nov '24 | 1.557.379 | - | -12,7% |

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

⁶ A partir de 2020, la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires varió el criterio de publicación de los datos de permisos, como lo había hecho en otras oportunidades, pasando de permisos solicitados a efectivamente otorgados. Adicionalmente, discontinuó esta serie en Octubre 2020, volviéndose a publicar luego los datos correspondientes a Junio y Julio 2021. En esa sección se realiza un empalme de la serie publicada por el INDEC con desagregación geográfica, que contiene el dato para la Ciudad Autónoma, y la información brindada por la DGEyC.

Esta dinámica, inclusive, afectó la tendencia de mediano plazo ilustrada en el Gráfico V a partir de la variación del promedio móvil de 12 meses de la superficie permitida. **Este indicador, que se mantiene en terreno negativo por vigésimo sexto mes consecutivo, marcó en Noviembre un descenso del 13,6%**, en lo que resultó una aceleración del ritmo de contracción frente a los meses previos y marcó la tasa de caída más pronunciada desde Julio del corriente año.

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

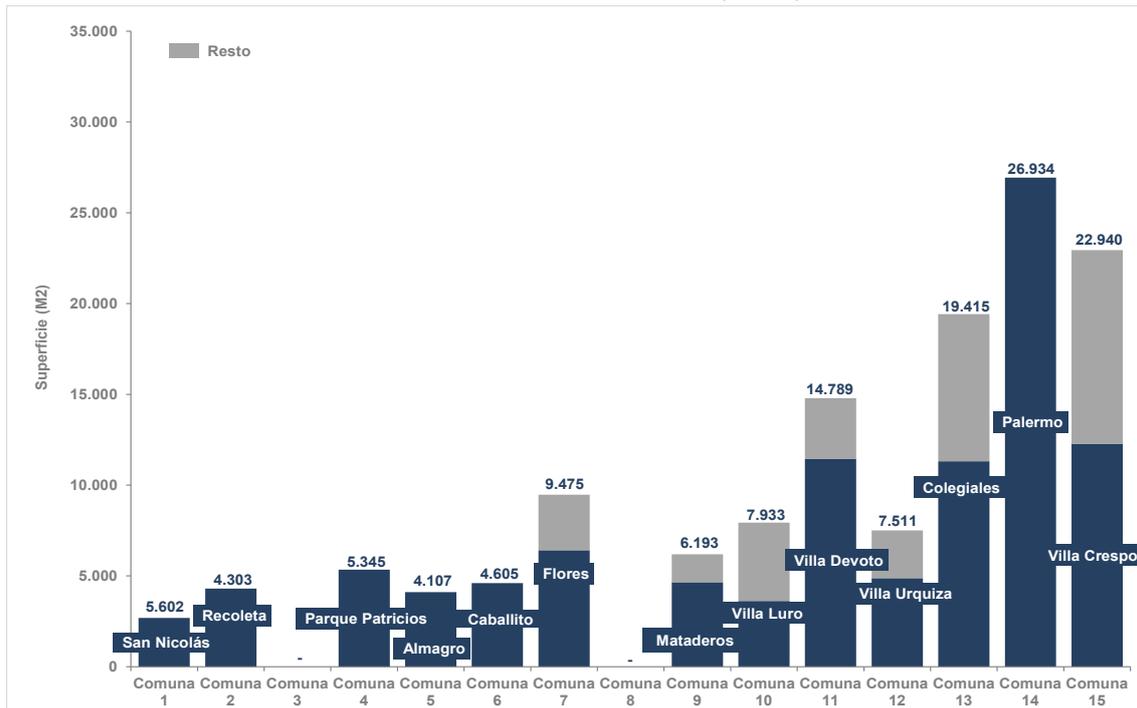


Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA) e INDEC

En cuanto a la distribución de la superficie permitida dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, **el liderazgo lo tuvo la Comuna 14, correspondiente al barrio de Palermo, aportando un total de 26.934 M2. En segundo lugar, se ubicó la Comuna 15, con 22.940 M2, donde el barrio de Villa Crespo destacó al contribuir con 12.283 M2.** Por su parte, la Comuna 13 ocupó el tercer lugar con 19.415 M2, impulsada principalmente por el barrio de Colegiales, que aportó 11.317 M2 (ver Gráfico VI).

En el extremo opuesto, las comunas que registraron la menor superficie permitida fueron la Comuna 6 con 4.605 M2 y la Comuna 5, con 4.107 M2. Por último, cabe destacar que las Comunas 3 y 8 no presentaron ningún requerimiento durante el mes analizado.

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

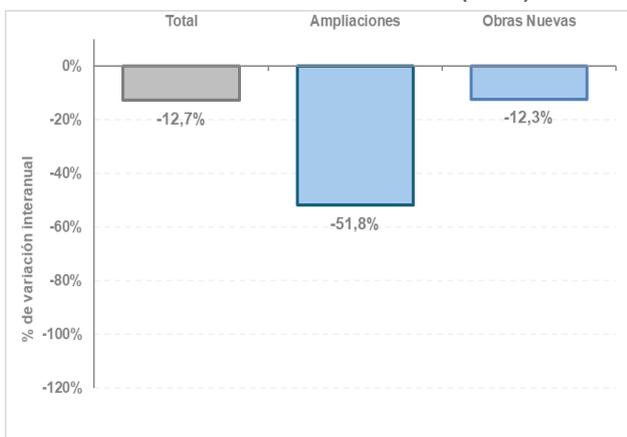


Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA)

El balance acumulado al mes de Noviembre ilustra la actual coyuntura. **La superficie autorizada se ubica 13,2% por debajo de lo registrado en igual período de 2023**, en una dinámica que si bien se encuentra relativamente afectada por la contracción en los permisos de obras de Ampliación que se redujeron prácticamente a la mitad, **también se explica por la caída en los proyectos que generan obras Nuevas** (ver Gráfico VII).

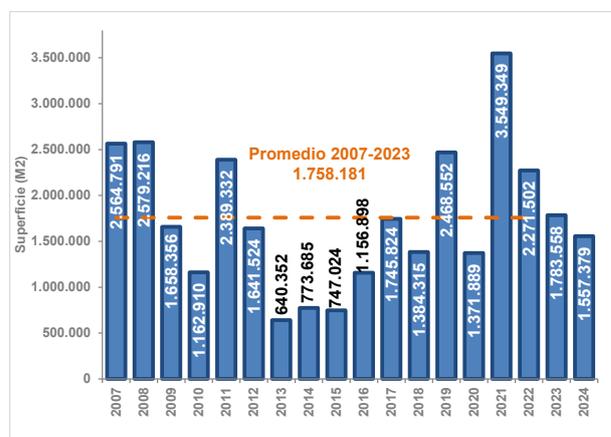
En esto, cabe destacar que además de representar una merma interanual, **la actual superficie permitida configura un bajo nivel de actividad cuando se analiza en perspectiva histórica**. Como puede observarse en el Gráfico VIII, 2024 representa el tercer año consecutivo de caída de la superficie autorizada en el distrito, al tiempo que **el nivel actual se ubica 11,4% por debajo del promedio para el mismo periodo entre 2007 y 2019**.

Gráfico VII – Superficie permitida para Construcción según tipo de obra. Variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado a Noviembre 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 Noviembre 2007 / 2024 (en M2)



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

La compraventa de inmuebles⁷

A diferencia de las perspectivas de nuevos desarrollos, **el segmento de compraventa de inmuebles en las dos principales plazas del país mantuvo un desempeño favorable durante la mayor parte del año.** Noviembre, marca una excepción a esta regla en lo que se refiere a la cantidad de escrituras registradas en CABA, indicador que marcó una ligera contracción respecto al mes de Octubre.

Por su parte, es relevante mencionar que **las operaciones realizadas mediante hipotecas, aunque continúan con una participación todavía limitada, evidencian una marcada dinámica de crecimiento sobre el total de actos escriturales.**

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

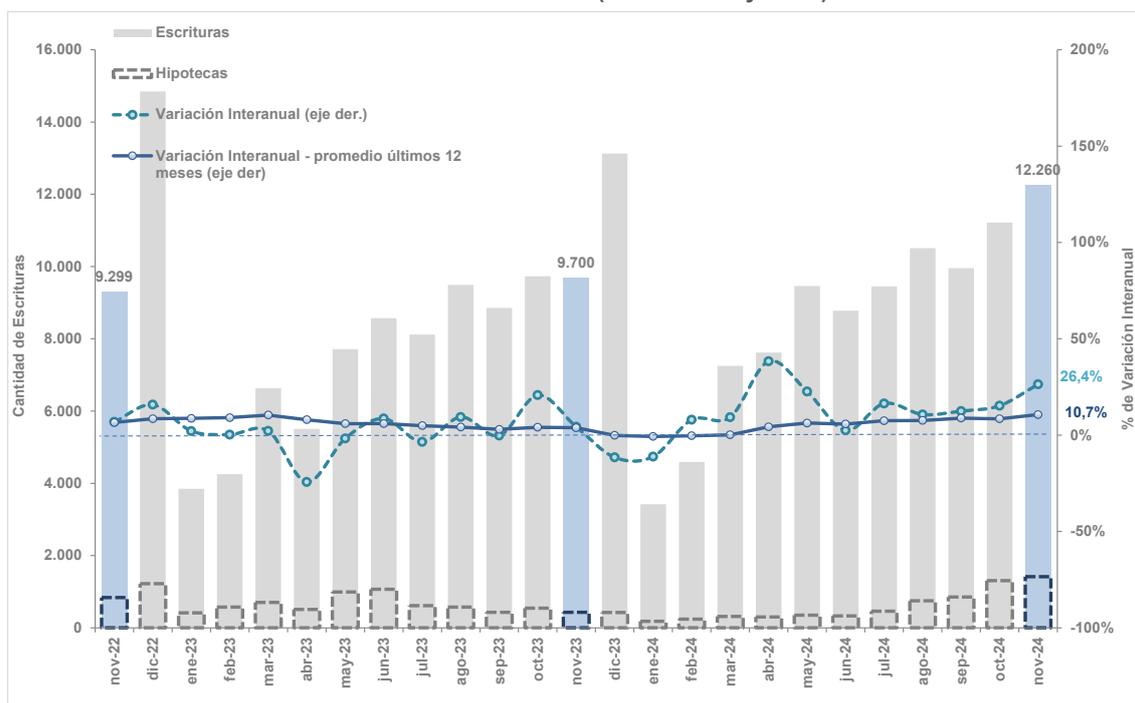
| Periodo | Provincia de Buenos Aires | | | | Ciudad Autónoma de Buenos Aires | | | |
|-------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------|------------|
| | Cantidad de Hipotecas | Cantidad de Escrituras | % de Variación Escrituras | | Cantidad de Hipotecas | Cantidad de Escrituras | % de Variación Escrituras | |
| | | | Mensual | Interanual | | | Mensual | Interanual |
| 2023 | | | | | | | | |
| 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% |
| Noviembre | 1.417 | 12.260 | 9,3% | 26,4% | 950 | 5.755 | -3,9% | 41,5% |
| Acumulado Enero-Noviembre '07 | 24.865 | 118.985 | - | - | - | 65.178 | - | 4,0% |
| Acumulado Enero-Noviembre '08 | 21.657 | 130.388 | - | 9,6% | - | 61.587 | - | -5,5% |
| Acumulado Enero-Noviembre '09 | 9.650 | 91.387 | - | -29,9% | 5.665 | 44.858 | - | -27,2% |
| Acumulado Enero-Noviembre '10 | 12.636 | 104.229 | - | 14,1% | 8.605 | 55.022 | - | 22,7% |
| Acumulado Enero-Noviembre '11 | 17.960 | 116.533 | - | 11,8% | 10.847 | 57.713 | - | 4,9% |
| Acumulado Enero-Noviembre '12 | 15.447 | 101.090 | - | -13,3% | 7.483 | 42.155 | - | -27,0% |
| Acumulado Enero-Noviembre '13 | 16.414 | 89.350 | - | -11,6% | 4.041 | 31.530 | - | -25,2% |
| Acumulado Enero-Noviembre '14 | 13.456 | 82.348 | - | -7,8% | 3.768 | 29.806 | - | -5,5% |
| Acumulado Enero-Noviembre '15 | 13.085 | 87.684 | - | 6,5% | 3.714 | 32.993 | - | 10,7% |
| Acumulado Enero-Noviembre '16 | 10.383 | 86.428 | - | -1,4% | 5.062 | 38.774 | - | 17,5% |
| Acumulado Enero-Noviembre '17 | 26.318 | 107.824 | - | 24,8% | 13.921 | 55.568 | - | 43,3% |
| Acumulado Enero-Noviembre '18 | 28.928 | 104.743 | - | -2,9% | 12.482 | 51.081 | - | -8,1% |
| Acumulado Enero-Noviembre '19 | 5.111 | 70.754 | - | -32,4% | 2.820 | 30.146 | - | -41,0% |
| Acumulado Enero-Noviembre '20 | 1.868 | 43.370 | - | -38,7% | 967 | 15.699 | - | -47,9% |
| Acumulado Enero-Noviembre '21 | 4.747 | 75.349 | - | 73,7% | 1.385 | 25.450 | - | 62,1% |
| Acumulado Enero-Noviembre '22 | 8.376 | 80.849 | - | 7,3% | 1.299 | 29.500 | - | 15,9% |
| Acumulado Enero-Noviembre '23 | 6.845 | 82.422 | - | 1,9% | 1.532 | 35.979 | - | 22,0% |
| Acumulado Enero-Noviembre '24 | 6.502 | 94.505 | - | 14,7% | 3.864 | 47.094 | - | 30,9% |

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

Fueron 12.260 las escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires durante el mes de Noviembre, nivel que representa una expansión del 9,3% respecto al mes previo y del 26,4% ante la comparativa interanual. Los actos celebrados mediante hipotecas alcanzaron un total de 1.417, con un crecimiento del 8,3% respecto al mes de Octubre. Este número representa el 11,6% de las operaciones registradas, ampliando su participación por quinto mes consecutivo.

⁷ 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 del año anterior.

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

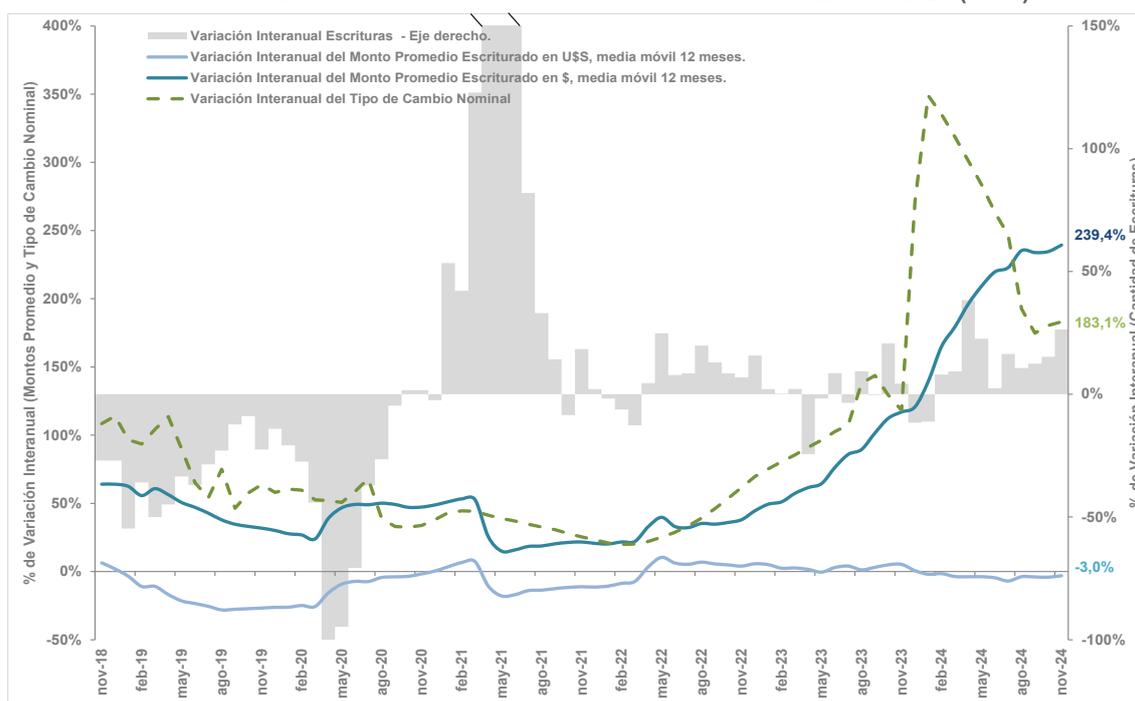


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires

El monto promedio por acto escriturado en la Provincia de Buenos Aires fue de \$54.293 millones, que al tipo de cambio oficial equivale a USD 54.194, un 9,2% por debajo del mes previo. Al cambio del dólar MEP promedio del mes el monto se reduce a USD 49.106.

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 XI, donde se observa el sendero ligeramente contractivo que recorre la dinámica del monto promedio de las escrituras en USD al cambio oficial en lo que va del 2024, prolongando una tendencia de cierta estabilidad que se viene verificando desde el año pasado.

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

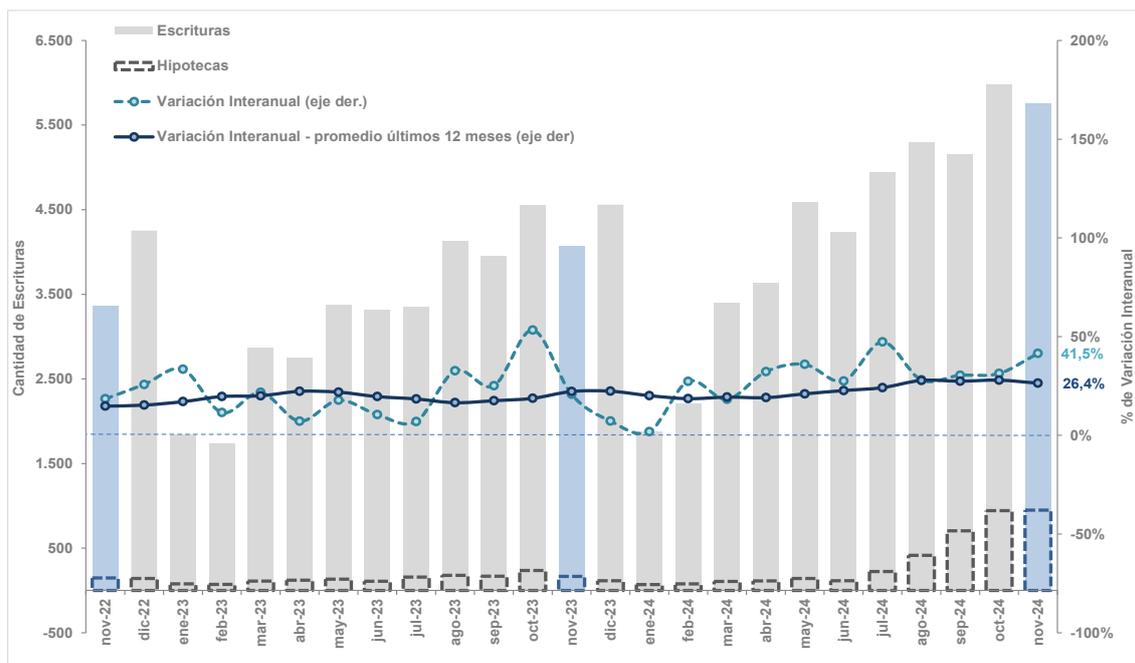


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires

Por su parte, para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires fueron 5.755 las escrituras celebradas en el mes bajo análisis, marcando una contracción del 3,9% respecto al mes previo y una expansión del 41,5% en la comparativa interanual.

En cuanto a las operaciones realizadas mediante hipotecas, estas alcanzaron un total de 950 en este periodo, marcando una expansión del 0,6% respecto al mes anterior. Esta cifra representa un 16,5% de las operaciones registradas. No obstante, al igual que en la provincia, estos valores representan porcentajes todavía bajos en relación con la dinámica general del mercado de compraventa, aunque en franco crecimiento.

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

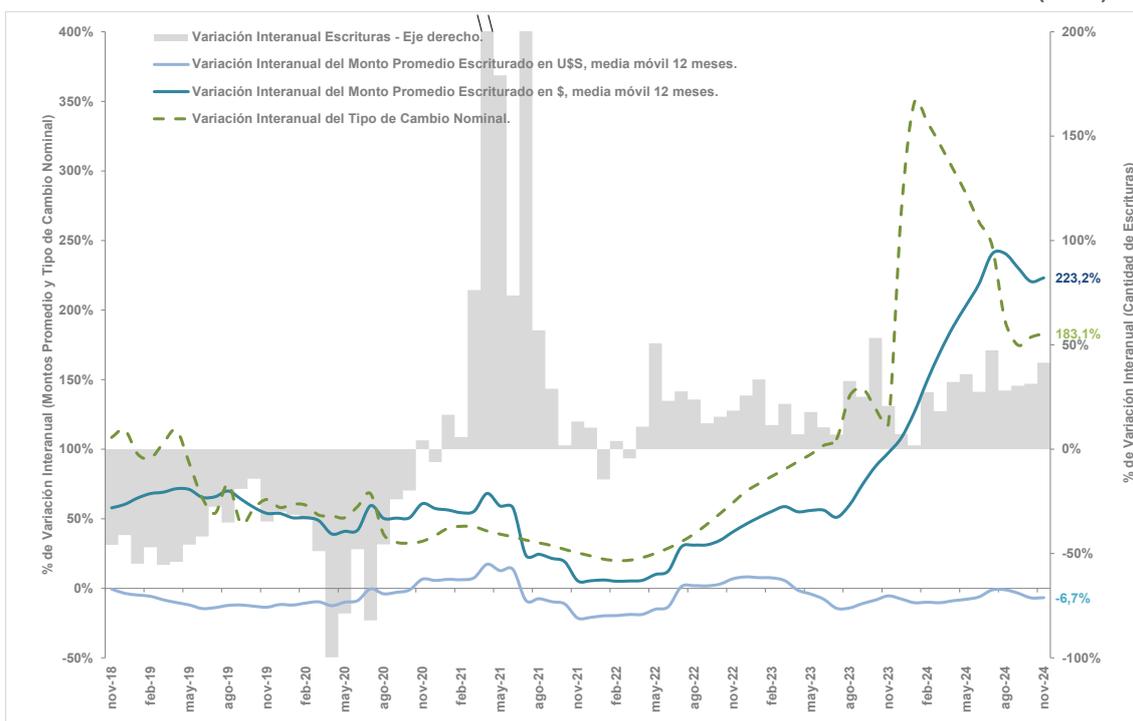


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Para la Ciudad Autónoma el promedio por Acto celebrado alcanzó los \$101.590.457, cifra que convertida a la tasa de cambio oficial alcanza los USD 101.404, marcando una caída del 6,2% respecto al mes anterior y una expansión del 10,5% en la comparativa interanual. Al cambio del dólar MEP promedio del mes el monto es de USD 91.885.

En el Gráfico XIII 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. Noviembre 2018 – 2024 (en %)

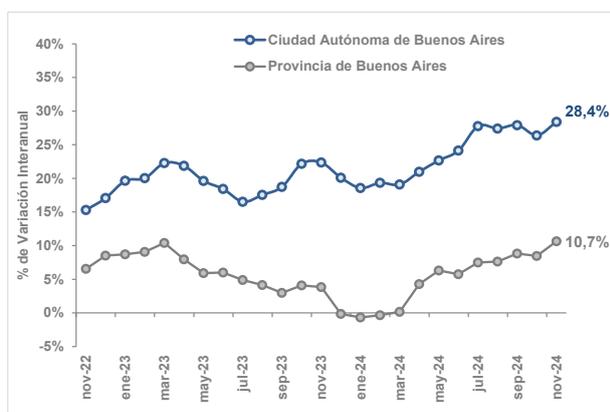


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

La dinámica de la actividad de compraventa de inmuebles demuestra en ambos distritos una evolución positiva, destacando su trayectoria de recuperación de los últimos meses. **Este proceso está liderado por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que registró un incremento promedio del 28,4% en la cantidad de escrituras celebradas en los últimos 12 meses.** Por su parte, la Provincia de Buenos Aires le sigue con un desempeño menos significativo y alcanza una variación interanual promedio del 10,7% (ver Gráfico XIII).

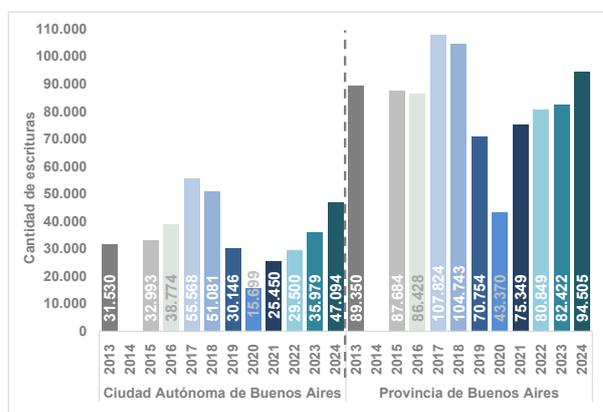
En cuanto al análisis del acumulado hasta Noviembre, en ambos distritos se vuelve a remarcar esta dinámica de recuperación en las escrituras celebradas, que alcanzan niveles superiores a los registrados en todos los años que anteceden hasta el 2018. Así, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se llegó a un total de 47.094 escrituras, mientras que la Provincia de Buenos Aires registró 94.505, **representando los valores más altos de la serie iniciada en 2013, solo superados por los máximos históricos alcanzados en 2017 y 2018** (ver Gráfico XIV).

Gráfico XIII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Noviembre 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 Noviembre de 2013 / 2024 (en cantidad)



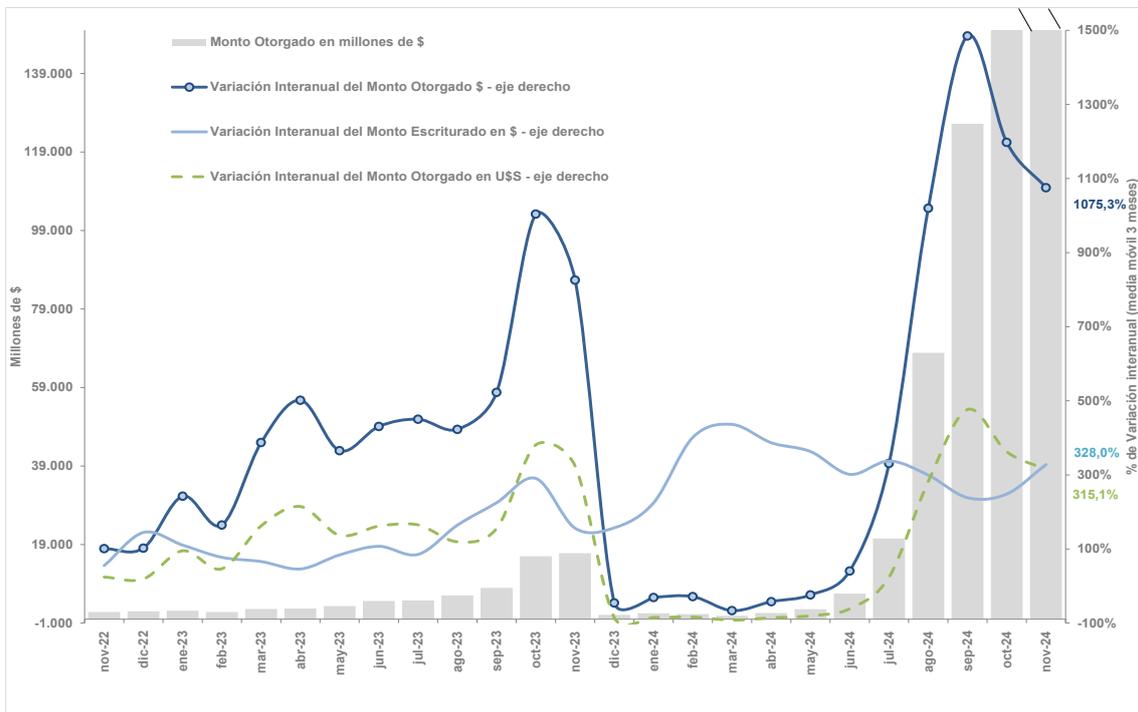
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires

En lo que respecta al **otorgamiento de créditos con respaldo hipotecario a individuos a nivel nacional, hubo una contracción luego de siete periodos, alcanzando los \$212.759 millones durante el mes de Noviembre**. Esto representa una caída del 2,9% respecto al mes anterior y un aumento nominal del 1043,0% en la comparativa interanual.

Del total de crédito otorgado, se estima que \$197.589 millones fueron destinados a la adquisición de viviendas (operaciones con un plazo superior a los diez años), lo que representa un 92,9% de aquel monto.

Al convertir los montos al tipo de cambio oficial promedio, **se registró un total de USD 197.227, marcando una contracción luego de siete periodos consecutivos de variaciones positivas**. Esto representa un descenso del 6,9% en comparación con el mes anterior, retomando la dinámica contractiva que se vio en los primeros meses del corriente año (ver Gráfico XV).

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). Noviembre 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

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

| Periodo | Montos otorgados Hipotecarios | | | Variaciones Interanuales | |
|-------------------------------|-------------------------------|----------------|---------|--------------------------|----------------|
| | Total | Más de 10 años | UVA | Total | Más de 10 años |
| 2023 | | | | | |
| 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% |
| Noviembre | 212.759 | 197.589 | 199.094 | 1016,0% | 1075,3% |
| Acumulado Enero-Noviembre '07 | 3.156 | 2.289 | - | - | - |
| Acumulado Enero-Noviembre '08 | 5.160 | 4.104 | - | 63,5% | 79,3% |
| Acumulado Enero-Noviembre '09 | 2.469 | 1.743 | - | -52,1% | -57,5% |
| Acumulado Enero-Noviembre '10 | 3.113 | 2.193 | - | 26,1% | 25,8% |
| Acumulado Enero-Noviembre '11 | 5.818 | 4.561 | - | 86,9% | 108,0% |
| Acumulado Enero-Noviembre '12 | 5.226 | 3.961 | - | -10,2% | -13,1% |
| Acumulado Enero-Noviembre '13 | 3.911 | 2.589 | - | -25,2% | -34,6% |
| Acumulado Enero-Noviembre '14 | 3.024 | 1.936 | - | -22,7% | -25,2% |
| Acumulado Enero-Noviembre '15 | 4.531 | 2.736 | - | 49,8% | 41,3% |
| Acumulado Enero-Noviembre '16 | 7.924 | 5.926 | - | 74,9% | 116,6% |
| Acumulado Enero-Noviembre '17 | 54.815 | 51.661 | - | 591,8% | 771,7% |
| Acumulado Enero-Noviembre '18 | 87.816 | 84.131 | - | 60,2% | 62,9% |
| Acumulado Enero-Noviembre '19 | 23.149 | 21.274 | 23.236 | -73,6% | -74,7% |
| Acumulado Enero-Noviembre '20 | 5.077 | 3.723 | 3.507 | -78,1% | -82,5% |
| Acumulado Enero-Noviembre '21 | 14.199 | 7.213 | 5.662 | 179,7% | 93,8% |
| Acumulado Enero-Noviembre '22 | 21.486 | 10.452 | 8.381 | 51,3% | 44,9% |
| Acumulado Enero-Noviembre '23 | 85.856 | 68.849 | 70.657 | 299,6% | 558,7% |
| Acumulado Enero-Noviembre '24 | 702.376 | 634.364 | 640.327 | 718,1% | 821,4% |

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al mes de Diciembre de 2024 indican un total de \$ 277.983 millones, de los cuales \$ 268.255 corresponden a la adquisición de vivienda, denotando una expansión del 30,7% en su monto total y del 35,8% en la adquisición de viviendas respecto al periodo anterior.

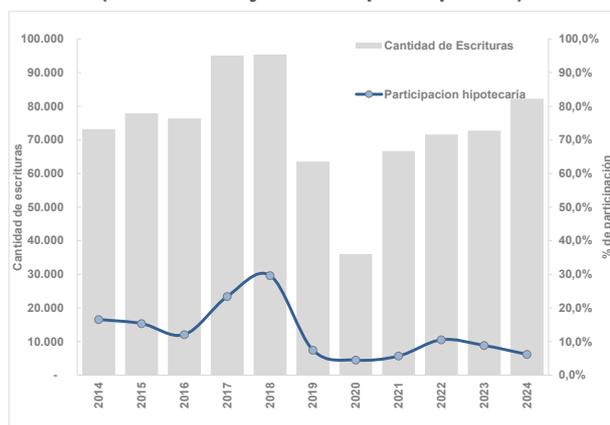
Las medidas implementadas los últimos meses, entre ellas, la disolución del Fondo Fiduciario del Programa Procrear, el régimen de Regularización de Activos (blanqueo de capitales) y la implementación de hipotecas divisibles para inmuebles en desarrollo, continuarán generando impactos en la dinámica del mercado inmobiliario. Como se analizó en ediciones pasadas, este segmento de la actividad sectorial atraviesa, por su parte, cambios significativos tras las devaluaciones iniciadas en Diciembre de 2023, el reacomodamiento de los precios relativos, los cambios en la operatoria de alquileres y la reactivación del crédito hipotecario ajustable por UVA desde Abril. Los costos de construcción se incrementaron fuertemente en los primeros meses del año, inicialmente por la variación en el precio de los materiales, luego influidos preponderantemente por el incremento de la mano de obra. La notoria disminución de la inflación a lo largo del año 2024 hace presumir que el costo de construcción morigerará su aumento, aunque la apreciación cambiaria hace subir los precios en dólares y se pierde el incentivo que despierta una mayor brecha entre el dólar oficial y el paralelo o los financieros. El aumento de los créditos hipotecarios requiere por parte de los

bancos un fondeo de largo plazo (el aumento de las tasas de interés a fin de año fue un síntoma poco auspicioso) y por parte de la demanda una recuperación sostenida del salario real.

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.

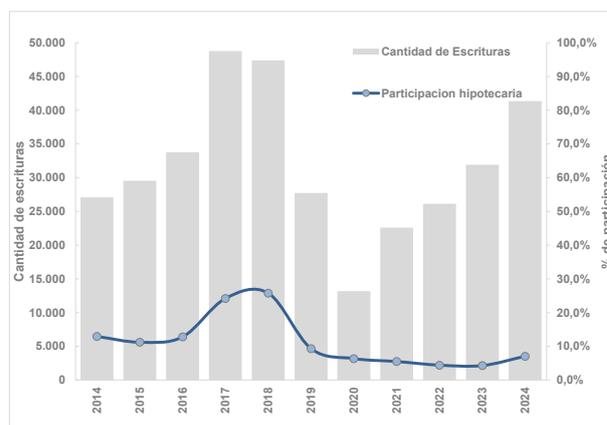
Como puede observarse en los Gráficos XVI y XVII, hasta 2018 prevaleció una correlación positiva entre las operaciones realizadas y la participación de los actos celebrados mediante hipotecas. Sin embargo, en años posteriores, ambas jurisdicciones comenzaron a mostrar dinámicas diferenciadas. En la Ciudad de Buenos Aires, la tendencia acumulada a Noviembre 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 Noviembre 2014 / 2024 (en cantidad y en % de participación)



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 Noviembre 2014 / 2024 (en cantidad y en % de participación)



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

El creciente número de créditos hipotecarios otorgados por los 23 bancos que implementaron la operatoria y la baja incidencia que las hipotecas tienen en el total de escrituras (que como vimos se acentuó en el caso de la provincia de Buenos Aires) son ambos datos ciertos que hay que ponderar a la hora de analizar su incidencia en el desarrollo del mercado inmobiliario en el futuro inmediato.

► 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 |