

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 233

Correspondiente al periodo Enero - Febrero 2025

República Argentina | Marzo 2025

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA

▶	Resumen Ejecutivo	3
	Marco General.....	3
	Situación Laboral	4
	Situación Inmobiliaria	5
▶	Marco General.....	7
	La Construcción	7
	Empresas Constructoras.....	12
	Costos	17
	La construcción en el empleo	19
▶	Situación Laboral en la Construcción a Enero 2025	23
	El empleo agregado en la Construcción	23
	Empleo por tamaño de empresa.....	25
	La situación del empleo sectorial por provincia	28
	El salario en la Construcción.....	30
	La evolución del salario real.....	34
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	37
	Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	37
	Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	40
	La compraventa de inmuebles	43
▶	Glosario de Términos utilizados.	50

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 233

Marzo 2025

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los registros del IERIC marcaron en Febrero una caída interanual del 7,5% en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción, disminuyendo sensiblemente en el ritmo de contracción reflejado en Enero (-8,4%).
- De todos modos, la cantidad de empleadores en actividad se mantiene en su nivel más bajo desde el año 2006 para un mes de Febrero.
- El ritmo de retroceso fue prácticamente el mismo en las *Grandes jurisdicciones* y en las *Restantes jurisdicciones*, a diferencia de lo que venía aconteciendo en los meses anteriores.
- La cantidad de jurisdicciones que lograron ubicarse en terreno positivo se mantuvo y fueron otra vez las mismas tres: Salta, San Juan y San Luis. Del otro lado, La Rioja y Tierra del Fuego fueron nuevamente las dos que más retrocedieron.
- Entre las *Grandes jurisdicciones* volvió a ser la Ciudad de Buenos Aires la que mostró la caída interanual más moderada (-4,1%), en tanto que la que más contrajo su plantel de empleadores fue nuevamente la provincia de Buenos Aires (-10,1%).
- Hoy en día son apenas 5 las jurisdicciones que cuentan con más empleadores que en 2020: Formosa, Jujuy, Salta, San Juan y, sobre todo, Catamarca.
- En términos de forma jurídica, una de las tipologías más numerosas y a la vez de las menos complejas como es el caso de Unipersonales, es la que sufrió la mayor caída interanual (-13,9%).
- El consumo de *cemento* mostró en Febrero una tasa de crecimiento del 7,5% interanual, levemente por debajo del 8,3% de Enero.
- Con excepción del año 2024 y del mismo mes de 2020, el nivel de consumo de este Febrero fue el más bajo para dicho mes desde el año 2010.
- Mientras que en Enero la variación mensual fue de +7,65%, en Febrero se produjo una contracción respecto al mes anterior del 11,6%. Normalmente el consumo en el segundo mes del año es menor que en Enero, como se verifica casi todos los años (2022 fue una excepción).
- El análisis de los despachos de cemento por tipo de envase reflejó que los realizados *a granel* fueron los que se expandieron a mayor ritmo (8,5% vs 7,5% de los realizados *en bolsa*), al contrario de lo que se había observado en Enero (9,3% vs 7,7% de los despachos *a granel*).
- El Índice Construya puso fin a su tendencia contractiva. En Febrero se elevó un 4% por encima de su marca de un año atrás, la tercera variación interanual positiva en los últimos 28 meses. Además, su versión desestacionalizada saltó un 6,9% mensual, cortando una racha de 6 caídas consecutivas.
- Este Índice sigue en niveles históricamente bajos. Aunque con esta suba logró superar el nivel de Febrero de 2009, es el tercer registro más bajo desde 2007 a la fecha.
- Los datos del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC-INDEC) para Enero mostraron que tan sólo 4 insumos quedaron en terreno negativo, cuando hasta Diciembre ese era el número de insumos que mostraban tasas de crecimiento interanual positivas.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) marcó, por segunda vez consecutiva, un alza mensual menor al 2%. En Febrero experimentó una suba del 1,7%, levemente por encima del 1,5% de Enero.

- La mayor contribución al incremento de los costos de construcción provino del rubro Mano de obra, que se elevó 3,5% (1,9% en Enero). No obstante, el rubro Materiales volvió a disminuir su ritmo de suba y, por segunda vez en los últimos meses (la anterior había sido en Octubre), se incrementó por debajo del 1% mensual.
- Cuando se consideran las tasas de variación interanual se observa que en Febrero los *Materiales* se ubicaron un 26,4% por encima de su nivel de 12 meses atrás, mientras que la *Mano de obra* un 86,1%.
- Medidos en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial, este fue el sexto mes consecutivo en que los costos de los *Materiales* retrocedieron, acumulando en ese lapso una merma del 4,2%. Pero la dinámica alcista de la *Mano de obra* hizo que el Nivel General de los costos de construcción se elevase un 0,2%.

Situación Laboral

- La dinámica de la ocupación mostró una leve retracción en el primer mes del año, en línea con la estacionalidad característica del período estival que tradicionalmente afecta al sector.
- Según la información disponible al momento de elaboración del presente Informe, en total se registraron 347.456 puestos de trabajo en la Industria de la Construcción, nivel que representa una disminución mensual del 0,4%.
- La comparación con el volumen de ocupación registrado en Noviembre muestra una merma del 2,9%, la cual es moderada si se analiza en perspectiva histórica.
- Sin embargo, el registro actual se encuentra un 14,2% por debajo del promedio correspondiente al mes de enero de los años 2010 al 2019, superando únicamente el de los años 2020 y 2021.
- Enero marcó el séptimo mes consecutivo de moderación en el ritmo de caída interanual, con una variación del -6,2%, la tasa más baja desde Noviembre de 2023.
- El empleo medio por tamaño de empresa alcanzó los 13,3 puestos de trabajo registrados por firma constructora, lo que significó un incremento del 0,8% mensual.
- Las constructoras de mediano y gran porte fueron determinantes en la dinámica del empleo promedio. Este segmento lideró el repunte, impulsado principalmente por el ingreso de nuevos establecimientos al grupo de empleadores con plantillas de 500 o más trabajadores registrados.
- El indicador de participación de las grandes constructoras en la estructura del empleo sectorial se ubicó en 10,3% en Enero (esto es prácticamente 0,5 puntos porcentuales por encima del mes anterior), movimiento que de todas maneras no fue suficiente para revertir la tendencia contractiva observada desde finales de 2023.
- La dinámica del empleo a nivel territorial resultó heterogénea, aunque mayoritariamente contractiva (con apenas 9 provincias escapando a esa tendencia).
- A nivel regional, Cuyo y AMBA se mantuvieron en terreno positivo. La mayor parte de la contracción total se concentró en las jurisdicciones que conforman el Resto del País, con la única excepción de la Provincia de Córdoba que pertenece a las Grandes jurisdicciones, la que explicó el 18,8% de la disminución bruta de los puestos de trabajo durante el período analizado.
- Las provincias de San Luis y La Pampa fueron las de mejor desempeño relativo, con alzas mensuales del 4,9% y 4,6%, respectivamente.
- En el extremo opuesto se encuentra la provincia de La Rioja, con una contracción del 14,2% en los puestos de trabajo registrados durante Enero.
- En términos interanuales tan solo cinco de las veinticinco jurisdicciones que conforman el territorio nacional lograron escapar de la contracción generalizada del empleo sectorial.
- Santa Cruz y La Rioja se mantienen como las provincias que presentan la peor performance relativa, con mermas del 43,5% y 36,9%, respectivamente.
- La media de las remuneraciones nominales percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción alcanzó en Enero a \$966.907,4.

- En la comparativa interanual, fueron los segmentos de trabajadores que perciben una remuneración entre \$1.250.000 y \$1.449.999 los que presentaron la tasa de variación más pronunciada (1.999,7%).
- Respecto a la evolución de los salarios según los distintos tamaños de empresas, en la comparación interanual todos los segmentos muestran un crecimiento en las remuneraciones nominales promedio, con incrementos que se ubican en todos los casos por encima del 100%.
- Todas las provincias tuvieron un comportamiento contractivo ante la comparativa con el mes precedente (por el pago del aguinaldo en Diciembre), pero favorable ante la comparativa interanual.
- El salario medio deflactado exhibió en Enero un incremento del 12,6% interanual, completando así tres meses consecutivos en los que el crecimiento anual del salario promedio nominal logró superar la evolución del IPCNu.
- La variación interanual del salario real en términos jurisdiccionales mostró un desempeño favorable para todas las provincias que conforman el país, a excepción de San Juan que presentó una contracción del 2,9%.

Situación Inmobiliaria

- El mes de Diciembre supuso una relativa recuperación del indicador de superficie permitada a nivel nacional, pero el balance anual confirmó una nueva retracción del volumen de actividad.
- La superficie autorizada durante Diciembre alcanzó los 1.117.989 M2, marcando así un incremento del 12,5% interanual, la mayor variación de 2024.
- La cantidad de permisos otorgados continuó su tendencia contractiva y marcó en Diciembre un retroceso del 8,7% en relación con igual mes del año anterior.
- El 2024 culminó con escasos 12.182.768 M2 proyectados en la nómina de 176 municipios relevados por el INDEC, nivel que se ubicó 10,8% por debajo del registro correspondiente a 2023 y resultó el más bajo para la serie iniciada en 2021
- En lo que respecta a la cantidad de permisos, se observó una merma del 10,9% interanual en el acumulado a Diciembre.
- Considerando la superficie permitada acumulada al mes de Diciembre, tan sólo la Región de Cuyo logró escapar a la contracción marcando un incremento del 9,4% interanual.
- A nivel provincial, se destacaron las jurisdicciones correspondientes a San Juan, que mostró una expansión del 58,2%, Tucumán (33,4%), Santiago del Estero (11,3%), Misiones (12,6%) y Mendoza (8,9%). Todos los porcentuales corresponden a la variación interanual acumulada.
- El Área Metropolitana de Buenos Aires, con una superficie total permitada que marca una caída del 15,5% en el período bajo análisis, se posiciona por noveno mes consecutivo como la región que presenta el peor desempeño relativo.
- La superficie permitada para construcción en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires inició 2025 con un buen desempeño. Fueron 165.181 M2 los autorizados para construir, lo que supuso un incremento interanual del 17,8%.
- El incremento observado en Enero se explicó exclusivamente por lo acontecido con las Obras Nuevas, toda vez que no se registraron permisos para Ampliaciones.
- En perspectiva histórica, la superficie permitada fue la mayor de los últimos cuatro años para un mes de Enero y se ubica un 25,5% por encima del promedio 2008-2019.
- En la Provincia de Buenos Aires se registraron 5.749 escrituras en Enero, lo que representó un incremento del 68,0% en la comparación interanual, constituyendo el mayor registro para este mes desde 2018.
- Las operaciones formalizadas mediante hipotecas alcanzaron un total de 1.147, lo que equivale a más de 5 veces el volumen registrado en Enero de 2024. Estas transacciones representaron el 20,0% del total de actos escriturales.

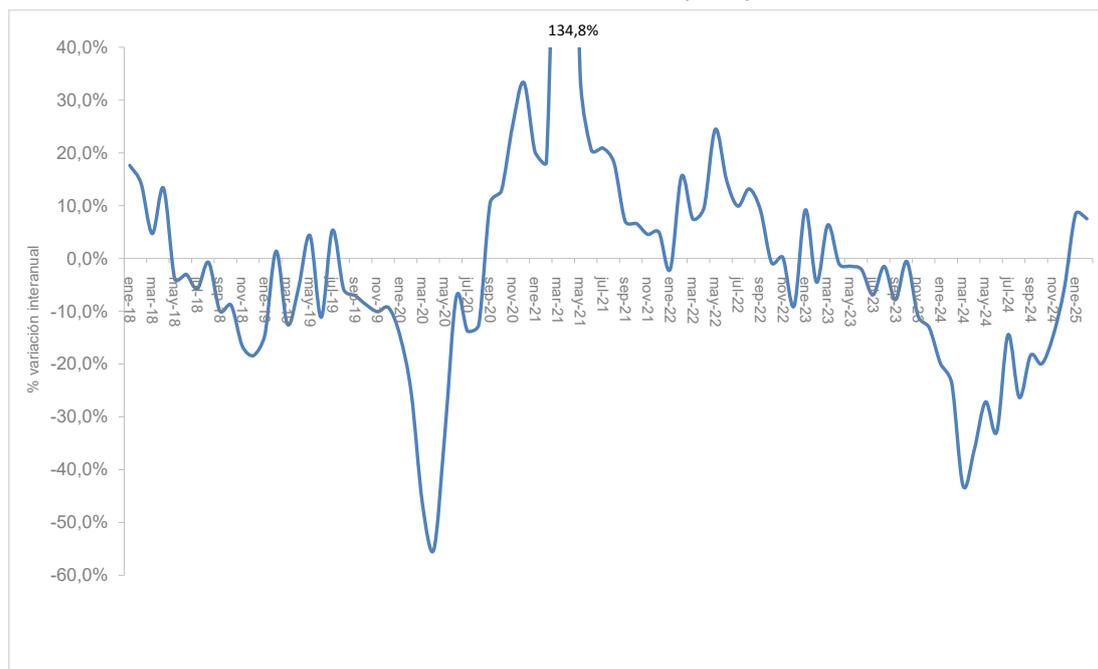
- El monto promedio por acto escriturado en la Provincia de Buenos Aires alcanzó los \$70.346 millones, mientras que al tipo de cambio oficial representan USD 67.410. Al valor del dólar MEP promedio del mes el monto se reduce a USD 60.397.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se celebraron 3.645 escrituras en Enero, lo que representó una expansión del 93,7% en la comparación interanual y, al igual que en la Provincia homónima, constituyó el mayor registro para ese mes desde 2018.
- Las operaciones formalizadas mediante hipotecas llegaron a un total de 945, un número 12 veces superior al registrado en Enero de 2024. En términos de participación sobre el total de actos escriturales, alcanzaron el 25,9%, el porcentaje más alto desde Mayo de 2018.
- El monto promedio por Acto celebrado en la Ciudad alcanzó los \$118.841 millones, que, al tipo de cambio oficial, equivalen a USD 113.880. Traducido al valor promedio del dólar MEP del mes el monto resulta de USD 102.034.
- El otorgamiento de préstamos con respaldo hipotecario en todo el país alcanzó los \$219.891 millones, de los cuales se estima que \$207.117 (94,1%) fueron destinados a la adquisición de vivienda (operaciones con un plazo superior a los diez años).
- Convertidos al tipo de cambio oficial promedio, estos montos representan un total de USD 198.471 millones, lo que implica una contracción del 24,4% respecto al registro de Diciembre.
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado en Febrero indican un total de \$246.641 millones, un 12,2% por encima del mes de Enero en términos nominales y de los cuales \$236.992 (96,1%) corresponderían a la adquisición de vivienda.

► Marco General

La Construcción

El consumo de **cemento** mostró en **Febrero** una **tasa de crecimiento del 7,5% interanual**, **levemente por debajo del 8,3% de Enero**. Ello pese a que el patrón de comparación (Febrero de 2024) había evidenciado una merma más pronunciada (-23,7%) que la del mes previo (-20%).

Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Enero 2018 – Febrero 2025 (en %)

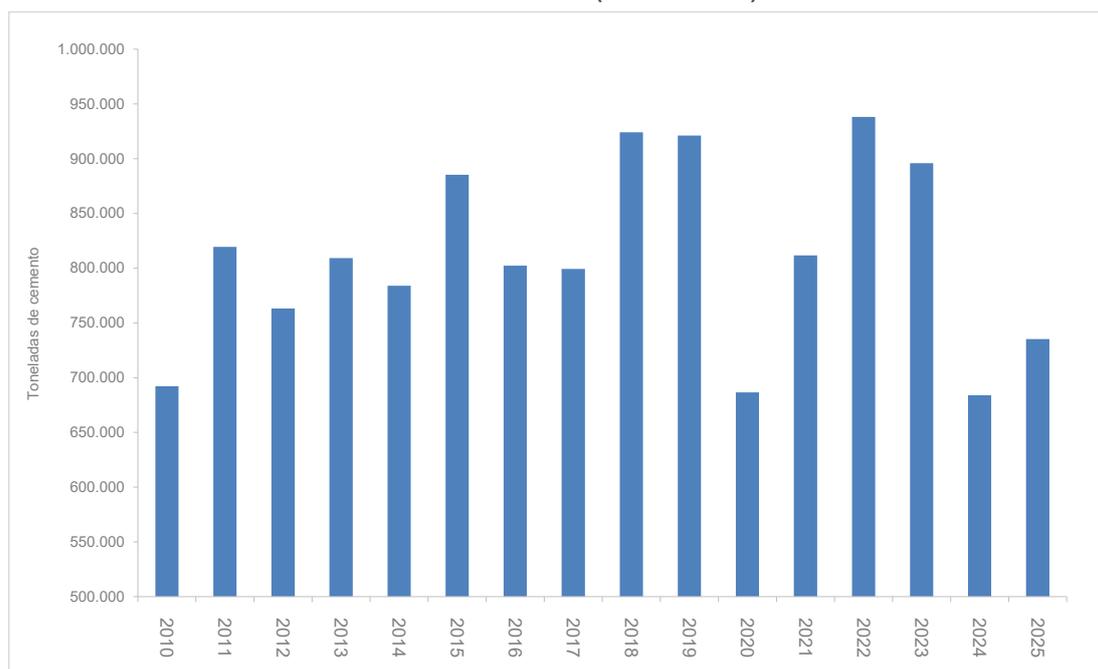


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

De allí que el consumo continúe ubicándose en niveles históricamente bajos. Con excepción del año pasado y del mismo mes de 2020, **el nivel de consumo de este Febrero fue el más bajo para dicho mes desde el año 2010** -lo mismo que había ocurrido en Enero-.

Por otro lado, mientras que en Enero la variación mensual fue de +7,65%, **en Febrero se produjo una contracción respecto al mes anterior del 11,6%**. Justo es destacar que normalmente el consumo de cemento en el segundo mes del año es menor que en Enero, como se verifica casi todos los años (2022 fue una excepción).

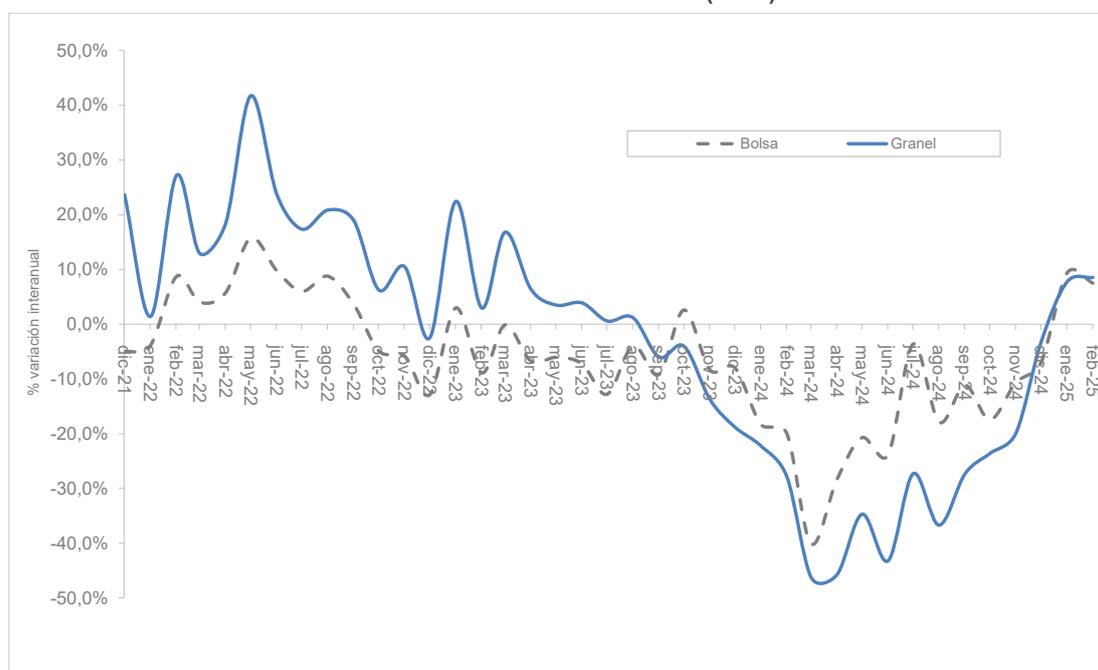
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Febrero 2010 / 2025 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFPC

Ahora bien, el análisis de los despachos por tipo de envase reflejó que los realizados a *granel* fueron los que se expandieron a mayor ritmo (8,5% vs 7,5% de los realizados en *bolsa*), al contrario de lo que se había observado en Enero (9,3% vs 7,7% de los despachos a *granel*).

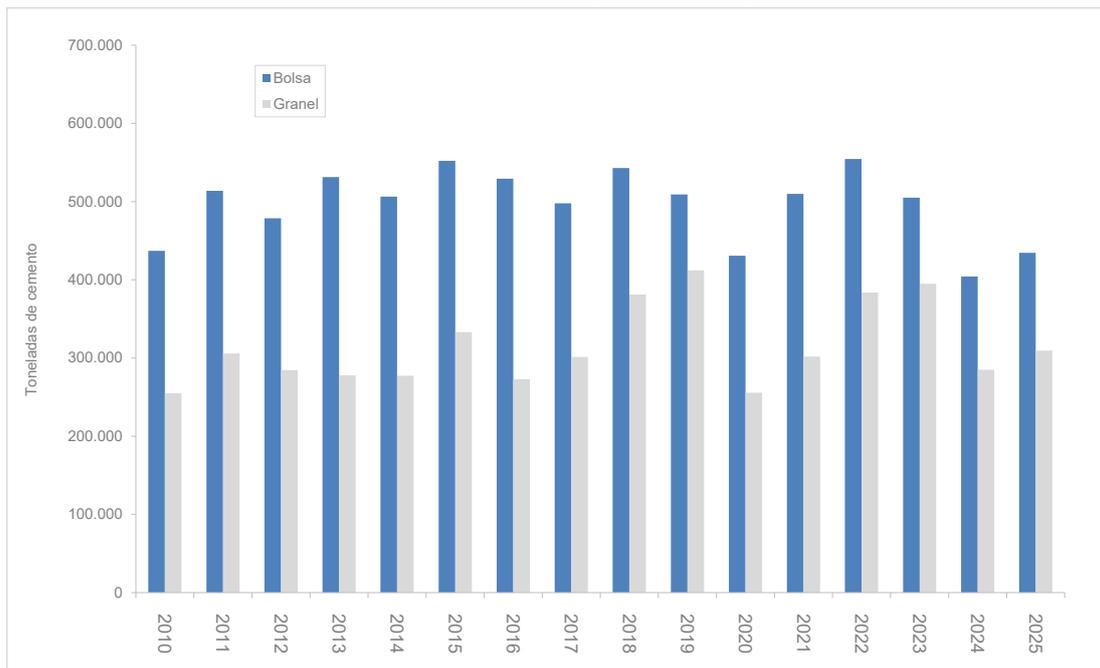
Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual.
Diciembre 2021 – Febrero 2025 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFPC

Esta dinámica refuerza un dato que ya se había señalado en Enero. Cuando se miran los niveles de consumo, se constata que el de cemento despachado en *bolsa* fue el tercero más bajo desde el 2010 (sólo superando a los 2020 y 2024), mientras que el del realizado a *granel* fue tan sólo más bajo que los de 2015, 2018, 2019, 2022 y 2023. En particular, cabe advertir que el nivel de consumo de cemento a *granel* fue 2,6% más alto que el de 2017, mientras que el consumo en *bolsa* fue un 12,7% más bajo que en aquel entonces.

Gráfico IV – Consumo de cemento según tipo de envase. Nivel mensual. Febrero 2010 / 2025 (en toneladas)

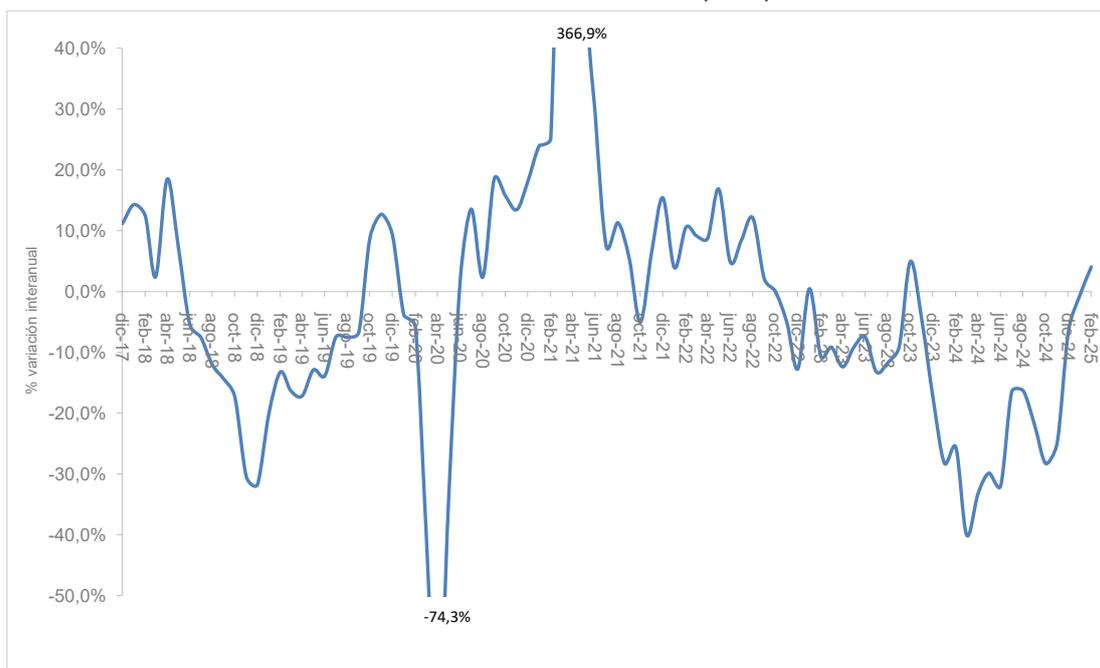


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La proporción en el consumo de Enero 2025 y 2024 entre bolsa (59,8% vs 59,87%) y granel (41,6% vs 41,4%) se mantuvo casi sin variaciones en la comparativa interanual.

Al igual que el consumo de cemento, y a diferencia de lo que había mostrado en Enero, **el Índice Construya puso fin a su tendencia contractiva. En Febrero se elevó un 4% por encima de su marca de un año atrás, la tercera variación interanual positiva en los últimos 28 meses. Además, su versión desestacionalizada saltó un 6,9% mensual, cortando una racha de 6 caídas consecutivas.**

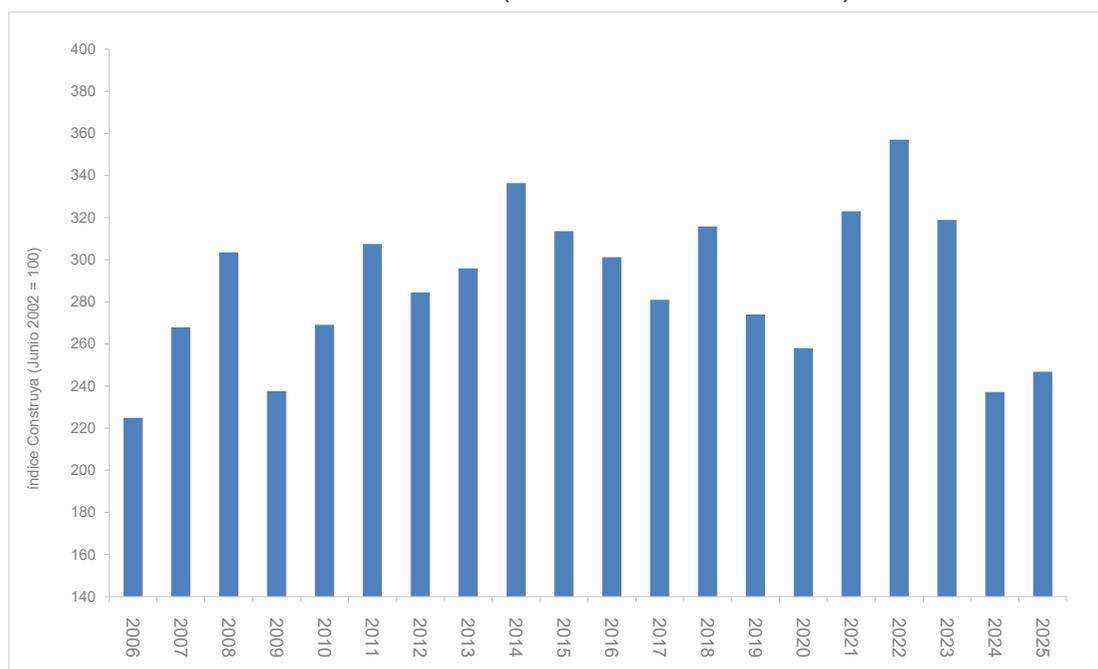
Gráfico V – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Diciembre 2017 - Febrero 2025 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

De todos modos, el Índice sigue en niveles históricamente bajos. Aunque con esta suba logró superar el nivel del mismo mes de 2009, es el tercer registro más bajo desde 2007 a la fecha.

Gráfico VI – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel mensual.
Febrero 2006 / 2025 (Índice Base Junio 2002 = 100)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

En la misma línea de inversión de los signos de la variación interanual, **los datos del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC-INDEC) para Enero mostraron que tan sólo 4 insumos quedaron en terreno negativo**, cuando hasta Diciembre ese era el número de los insumos que mostraban tasas de crecimiento interanual positivas.

Entre los de mayor significación caben resaltar, además del *Cemento*, al *Hierro redondo* y *aceros para la construcción* y a *Pisos y revestimientos cerámicos*. También se destaca el *Asfalto*, que ya había revertido desde Noviembre su proceso de contracción, pero que ahora lo llevó a un alza interanual de casi el 100% (compara contra un mes de Enero de bajísimo consumo como fue 2024). Del otro lado, *Artículos sanitarios de cerámica* se mantuvo en terreno negativo, donde también retornó el grupo de *Resto*.

Cuadro I – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual.
Enero 2022 / 2024 y Octubre 2024 - Enero 2025 (en %)

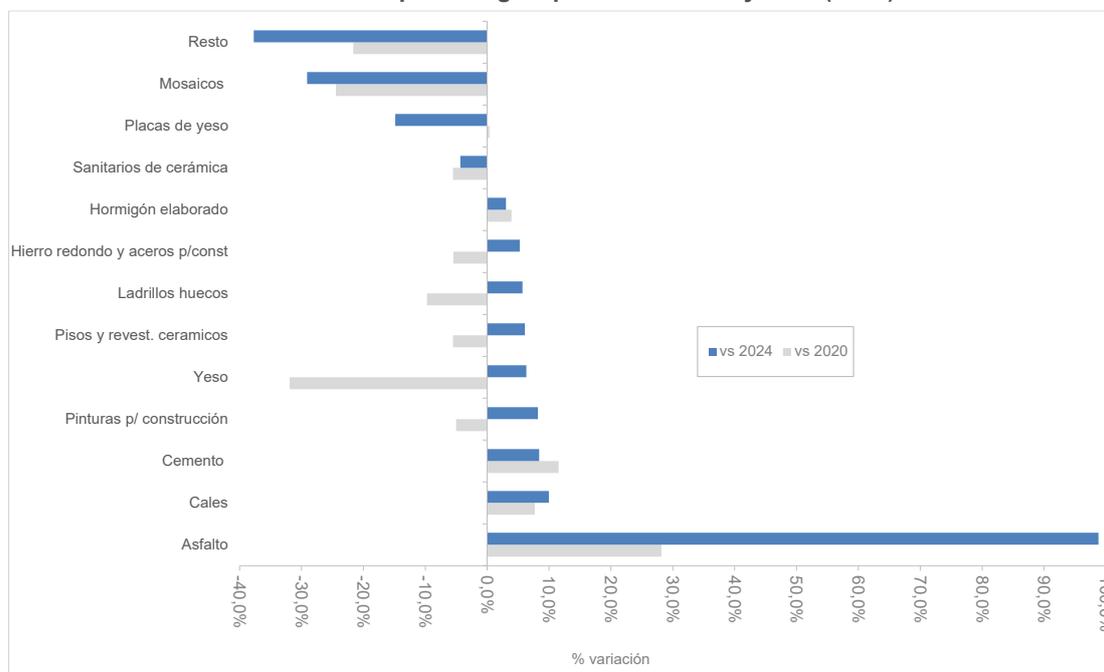
Insumo	ene-22	ene-23	ene-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25
Artículos sanitarios de cerámica	0,5%	-20,8%	-4,7%	-51,2%	-46,9%	-32,0%	-4,3%
Asfalto	15,5%	7,9%	-61,9%	-16,6%	22,4%	58,8%	98,8%
Cales	-3,1%	-8,7%	-12,6%	-14,7%	-17,8%	-11,5%	10,0%
Cemento portland	-2,0%	9,2%	-19,9%	-19,9%	-14,7%	-5,6%	8,4%
Hierro redondo y aceros para la construcción	9,5%	2,7%	-38,6%	-32,9%	-34,8%	-39,1%	5,3%
Hormigón elaborado	-14,5%	27,8%	-28,6%	-27,3%	-25,1%	0,1%	3,0%
Ladrillos huecos	-16,3%	-13,5%	-18,1%	-26,3%	-30,5%	-21,0%	5,7%
Mosaicos graníticos y calcáreos	16,8%	10,4%	-18,5%	-34,9%	-34,5%	-11,1%	-29,1%
Pinturas para construcción	-17,6%	5,0%	-10,4%	-9,6%	-5,0%	22,6%	8,2%
Pisos y revestimientos cerámicos	-10,7%	-26,0%	-10,7%	-24,2%	-28,7%	-18,9%	6,1%
Placas de yeso	-9,9%	10,9%	-7,3%	-12,8%	-26,3%	-20,2%	-14,8%
Yeso	0,1%	11,4%	-40,6%	-27,0%	-30,4%	-18,5%	6,3%
Resto*	17,6%	15,8%	-9,1%	-27,2%	-20,6%	2,7%	-37,7%

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

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Ahora bien, para tomar dimensión del nivel en que se encuentra el despacho de cada insumo, cabe observar que, a excepción de 4 de ellos -entre los que se encuentra el **Cemento**-, **el resto se ubica hoy en día debajo de Febrero de 2020**, el último mes anterior a la pandemia y cuando el país se encontraba ya en un proceso de contracción económica de varios meses.

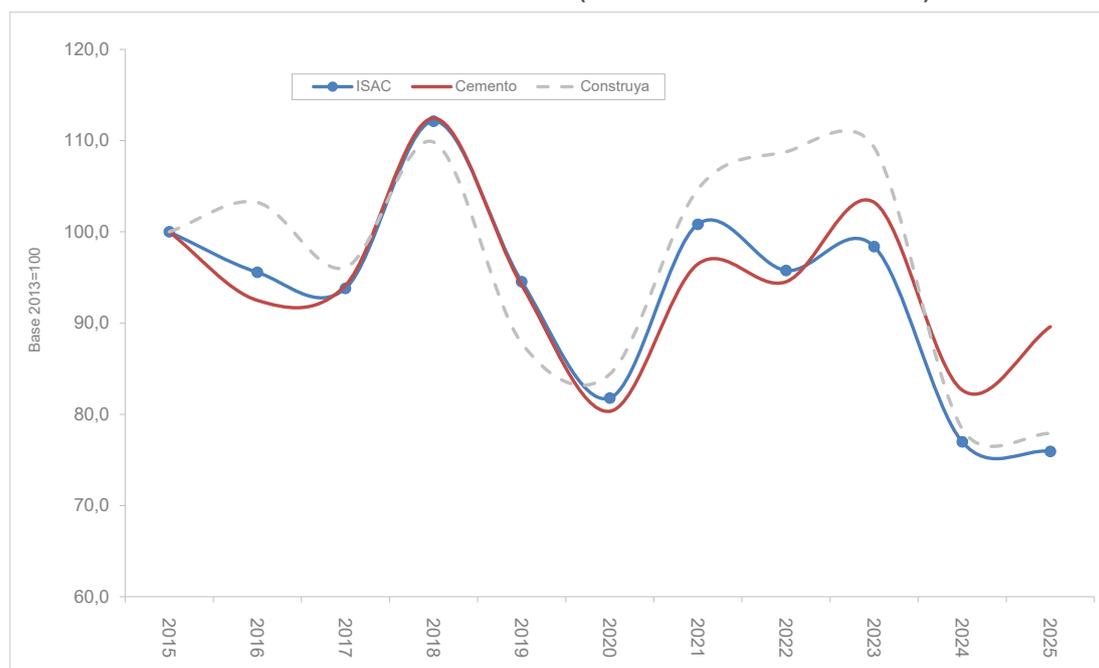
Gráfico VII – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación. Enero 2025 respecto a igual periodo de 2020 y 2024 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Esta comparación enfatiza lo apuntado ya el mes pasado, en cuanto a la marcada divergencia entre el comportamiento del consumo de cemento y los indicadores que aglutinan un universo más amplio de insumos. Así, tomando a Enero de 2015 como Base 100, el consumo de cemento se ubica hoy en 89,6, mientras que el Índice Construya en 77,9 y el ISAC en 75,9.

Gráfico VIII – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción, Consumo de Cemento e Índice Construya. Nivel mensual. Enero 2015 / 2025 (Índice Base Enero 2015 = 100)



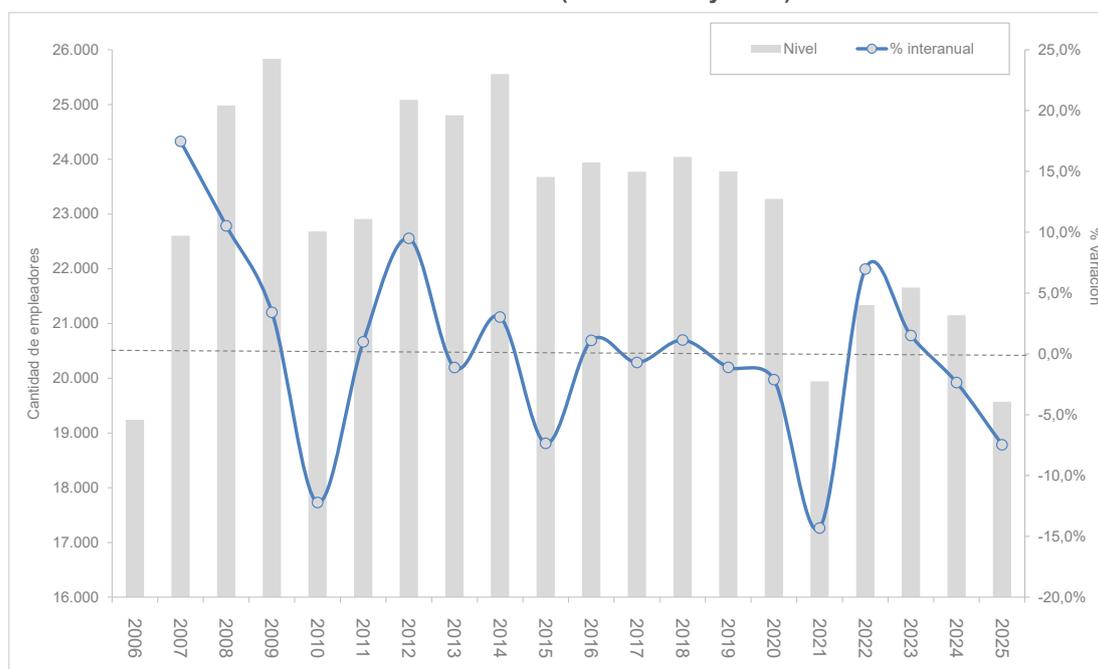
Fuente: elaboración IERIC en base INDEC, AFCP y Grupo Construya

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 Febrero una caída interanual del 7,5% en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción, una sensible merma respecto al ritmo de contracción reflejado en Enero (-8,4%). De todos modos, la cantidad de empleadores en actividad se mantiene en su nivel más bajo desde el año 2006.

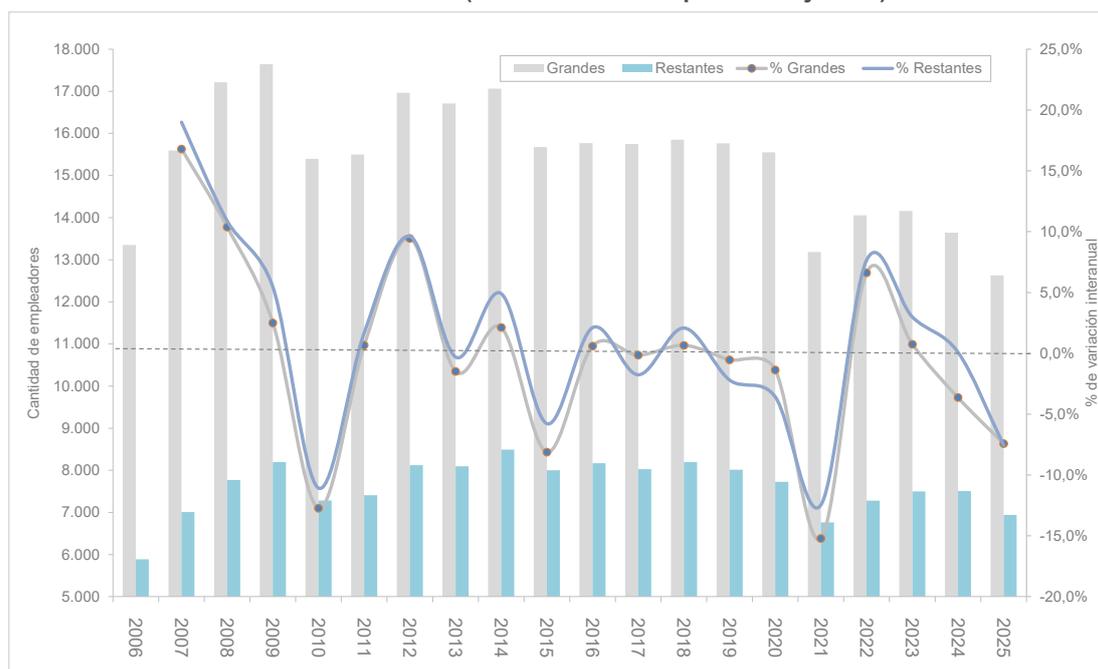
Gráfico IX – Construcción. Empresas en actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Febrero 2006 / 2025 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

El ritmo de retroceso fue prácticamente el mismo en las **Grandes jurisdicciones** y en las **Restantes jurisdicciones**, al contrario de lo que venía aconteciendo en los meses anteriores, en que las **Restantes jurisdicciones** evidenciaban bajas más pronunciadas.

Gráfico X – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Nivel mensual y Variación interanual. Febrero 2006 / 2025 (en cantidad de empleadores y en %)



Fuente: IERIC

Pese a ello, la cantidad de jurisdicciones que lograron ubicarse en terreno positivo se mantuvo en tres, y fueron otra vez Salta, San Juan y San Luis. Del otro lado, La Rioja y Tierra del Fuego fueron nuevamente las dos que más retrocedieron, y las únicas con tasas de contracción superiores al 20%.

Entre las *Grandes jurisdicciones*, volvió a ser la Ciudad de Buenos Aires la que mostró la caída interanual más moderada (-4,1%). Por el contrario, la que más contrajo su plantel de empleadores fue nuevamente la provincia de Buenos Aires, aunque volvió a desacelerar su ritmo de descenso (pasó del -10,7% en Enero al -10,1% en Febrero).

La provincia de Buenos Aires es la tercera jurisdicción del país con mayor caída respecto a Febrero de 2020, uno de los últimos registros pre-pandémico. Tan sólo Mendoza y Tierra del Fuego muestran mermas más acentuadas en ese período.

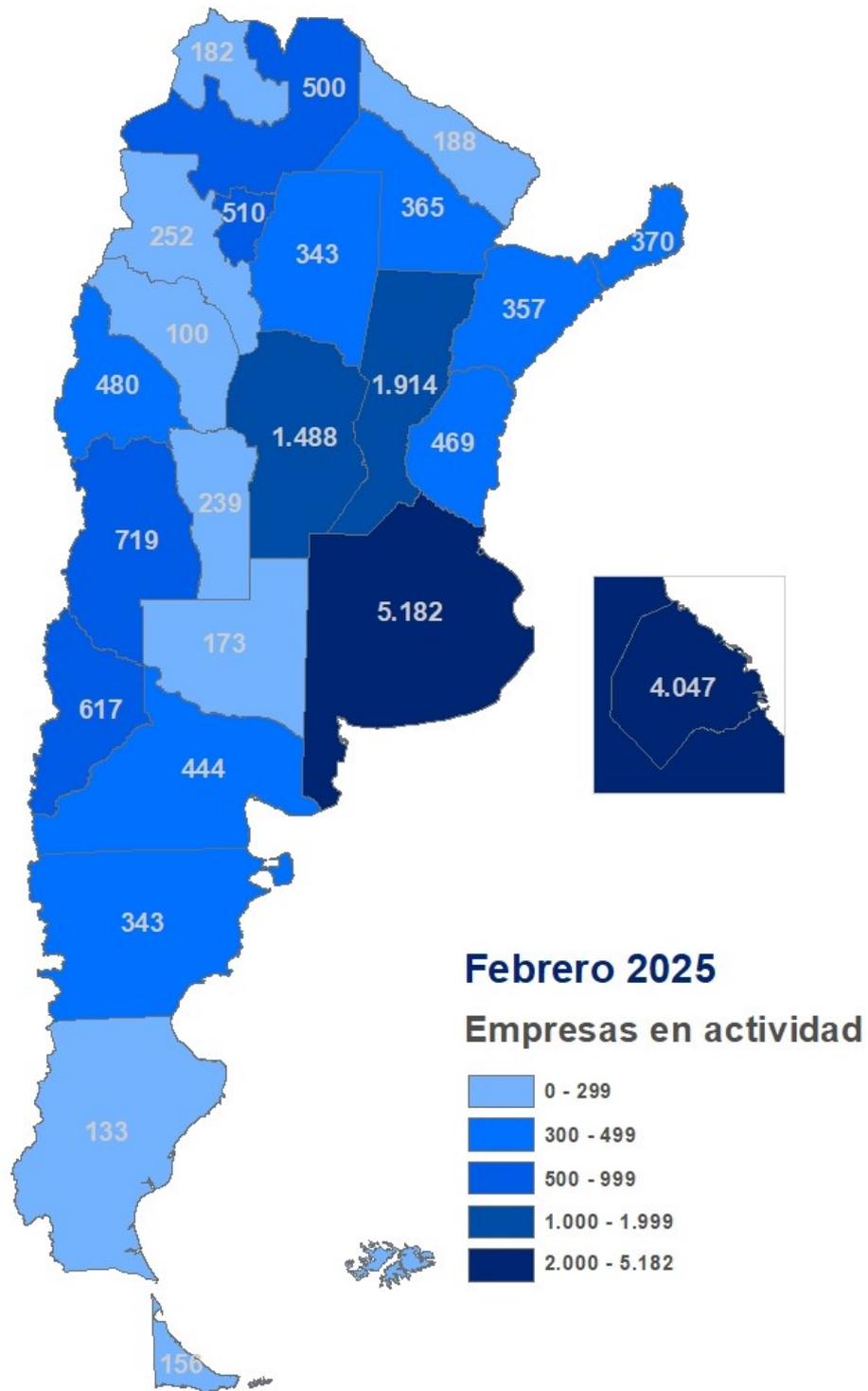
Contrariamente, hoy en día son apenas 5 las jurisdicciones que cuentan con más empleadores que en 2020: Formosa, Jujuy, Salta, San Juan y, sobre todo, Catamarca. Es interesante notar que, con excepción de Formosa, se trata, en todos los casos, de jurisdicciones con una gran incidencia, y en algunos casos creciente, de la actividad minera.

Cuadro II – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Febrero 2024 y 2025 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	feb-25	feb-24	feb-25	feb-24	feb-25	feb-24		feb-25	feb-24
Grandes Jurisd.	8.920	12.219	3.711	1.425	12.631	13.644	-7,4%	64,5%	64,5%
Buenos Aires	3.445	5.076	1.737	687	5.182	5.763	-10,1%	26,5%	27,2%
Cdad. de Bs.As.	3.112	3.819	935	399	4.047	4.218	-4,1%	20,7%	19,9%
Córdoba	1.125	1.406	363	168	1.488	1.574	-5,5%	7,6%	7,4%
Santa Fe	1.238	1.918	676	171	1.914	2.089	-8,4%	9,8%	9,9%
Resto del país	5.548	7.000	1.392	506	6.940	7.506	-7,5%	35,5%	35,5%
Catamarca	232	256	20	3	252	259	-2,7%	1,3%	1,2%
Chaco	318	375	47	18	365	393	-7,1%	1,9%	1,9%
Chubut	282	365	61	31	343	396	-13,4%	1,8%	1,9%
Corrientes	288	398	69	6	357	404	-11,6%	1,8%	1,9%
Entre Ríos	407	504	62	21	469	525	-10,7%	2,4%	2,5%
Formosa	178	205	10	4	188	209	-10,0%	1,0%	1,0%
Jujuy	131	172	51	11	182	183	-0,5%	0,9%	0,9%
La Pampa	146	182	27	10	173	192	-9,9%	0,9%	0,9%
La Rioja	78	123	22	6	100	129	-22,5%	0,5%	0,6%
Mendoza	571	672	148	85	719	757	-5,0%	3,7%	3,6%
Misiones	294	425	76	13	370	438	-15,5%	1,9%	2,1%
Neuquén	455	565	162	93	617	658	-6,2%	3,2%	3,1%
Río Negro	326	426	118	49	444	475	-6,5%	2,3%	2,2%
Salta	379	467	121	21	500	488	2,5%	2,6%	2,3%
San Juan	402	421	78	38	480	459	4,6%	2,5%	2,2%
San Luis	195	213	44	17	239	230	3,9%	1,2%	1,1%
Santa Cruz	103	131	30	25	133	156	-14,7%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	301	384	42	11	343	395	-13,2%	1,8%	1,9%
Tierra del Fuego	123	190	33	8	156	198	-21,2%	0,8%	0,9%
Tucumán	339	526	171	36	510	562	-9,3%	2,6%	2,7%
Total País	14.468	19.219	5.103	1.931	19.571	21.150	-7,5%	100,0%	100,0%

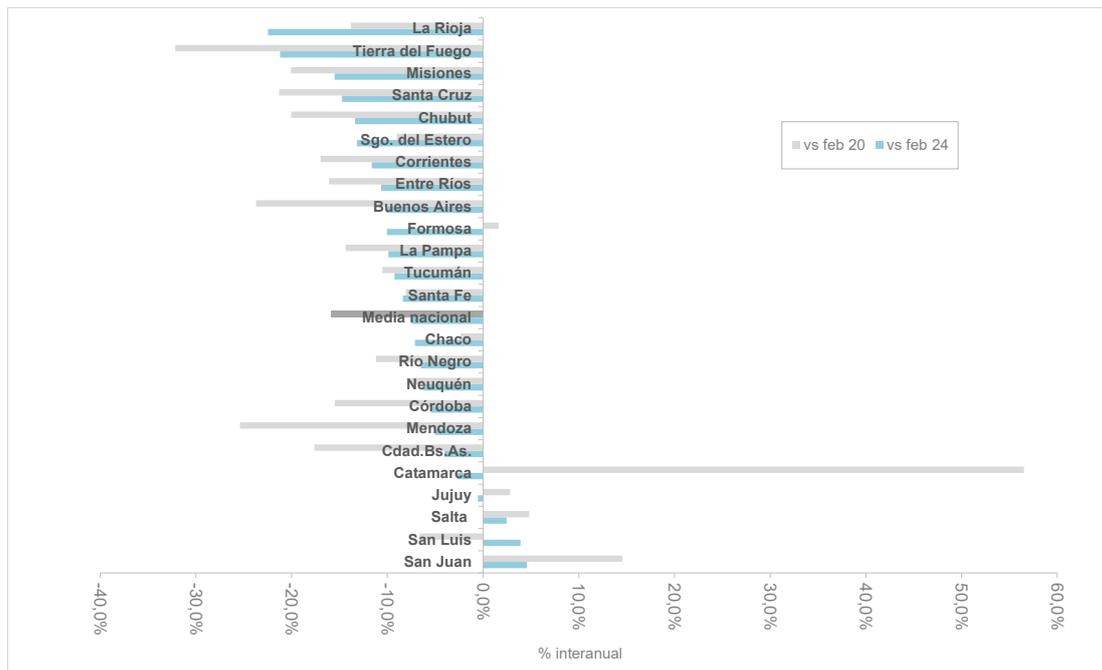
Fuente: IERIC

Construcción. Cantidad de Empresas en Actividad por Provincia.
Febrero de 2025



Fuente: IERIC

Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad por Jurisdicción. Variación. Febrero 2025 respecto a igual mes de 2020 y 2024 (en %)



Fuente: IERIC

En términos de *Forma Jurídica*, *Unipersonales* aminoró su ritmo de contracción de -15,2% a -13,9%, *Sociedades Anónimas* de -4,3% a -3,9% y *Sociedades de Responsabilidad Limitada*, que en Enero había acelerado marginalmente, también se sumó (de -4,9% a -4,3%). Más pronunciado fue lo que aconteció con *Sociedad de Personas*, que pasó directamente a terreno positivo, aunque su incidencia en el universo empresarial es hoy en día muy baja. En cambio, *Otras* aumentó su velocidad de caída, pasando del -2,9% al -5%. Una de las tipologías más numerosas y a la vez de las menos complejas como es el caso de *Unipersonales*, es la que sufrió la mayor caída interanual (-13,9%).

Cuadro III – Construcción. Empresas en actividad por Forma Jurídica (1). Nivel mensual y Variación interanual. Febrero 2024 y 2025 (en cantidad y en %)

	feb-25	feb-24	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Febrero 2025	Febrero 2024
Unipersonales	6.155	7.148	-13,9%	31,4%	33,8%
Sociedades Personas (2)	221	220	0,5%	1,1%	1,0%
S.A.	4.437	4.618	-3,9%	22,7%	21,8%
S.R.L.	6.734	7.034	-4,3%	34,4%	33,3%
Otras (3)	2.024	2.130	-5,0%	10,3%	10,1%
Total	19.571	21.150	-7,5%	100,0%	100,0%

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

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

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

Fuente: IERIC

En cambio, cuando se contempla el análisis por Tipo de Actividad, se constata que ambas tipologías disminuyeron su ritmo de descenso: mientras *Constructoras/Contratistas* lo hizo de -8,3% a -7,3%, *Subcontratistas* lo hizo en forma más moderada, pasando de -9% a -8,8%.

Cuadro IV – Construcción. Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Febrero 2024 y 2025 (en cantidad y en %)

	feb-25	feb-24	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Febrero 2025	Febrero 2024
Constructoras/Contratistas	17.809	19.219	-7,3%	91,0%	90,9%
Subcontratistas	1.762	1.931	-8,8%	9,0%	9,1%
Total	19.571	21.150	-7,5%	100,0%	100,0%

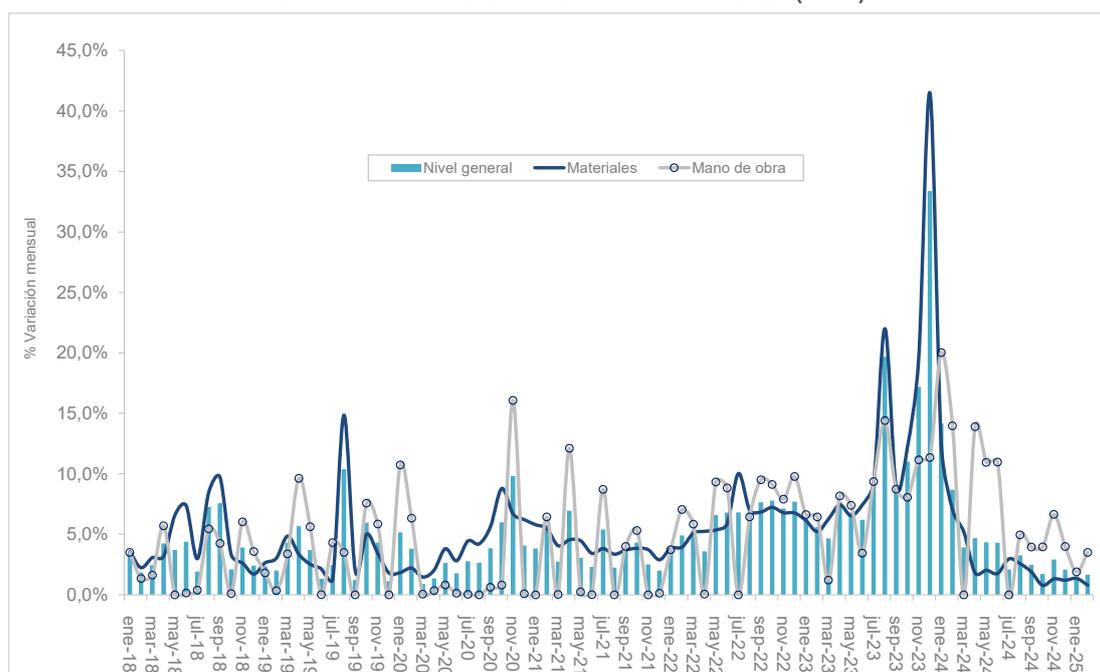
Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) marcó, por segunda vez consecutiva, un alza mensual menor al 2%. En Febrero experimentó una suba del 1,7%, levemente por encima del 1,5% de Enero, luego que fuera revisada la cifra originalmente publicada para el mes pasado.

La mayor contribución al incremento de los costos de construcción provino del rubro *Mano de obra*, que luego de homologado el último acuerdo salarial firmado en Febrero se elevó 3,5% (1,9% en Enero). No obstante, el rubro *Materiales* volvió a disminuir su ritmo de suba y, por segunda vez en los últimos meses (la anterior había sido en Octubre), se incrementó por debajo del 1% mensual.

Gráfico XII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación mensual. Enero 2018 – Febrero 2025 (en %)



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

¹ Dado que el Informe del Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires del INDEC proveyó a partir de 2016 información sobre las tasas de variación y no sobre los niveles de dicho Índice, se optó en su momento por hacer el análisis de esta variable a partir del Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción. Ahora el INDEC ha publicado los índices, pero con base 100 para el General y los Capítulos en Enero 2022. Se puede ver la serie en:

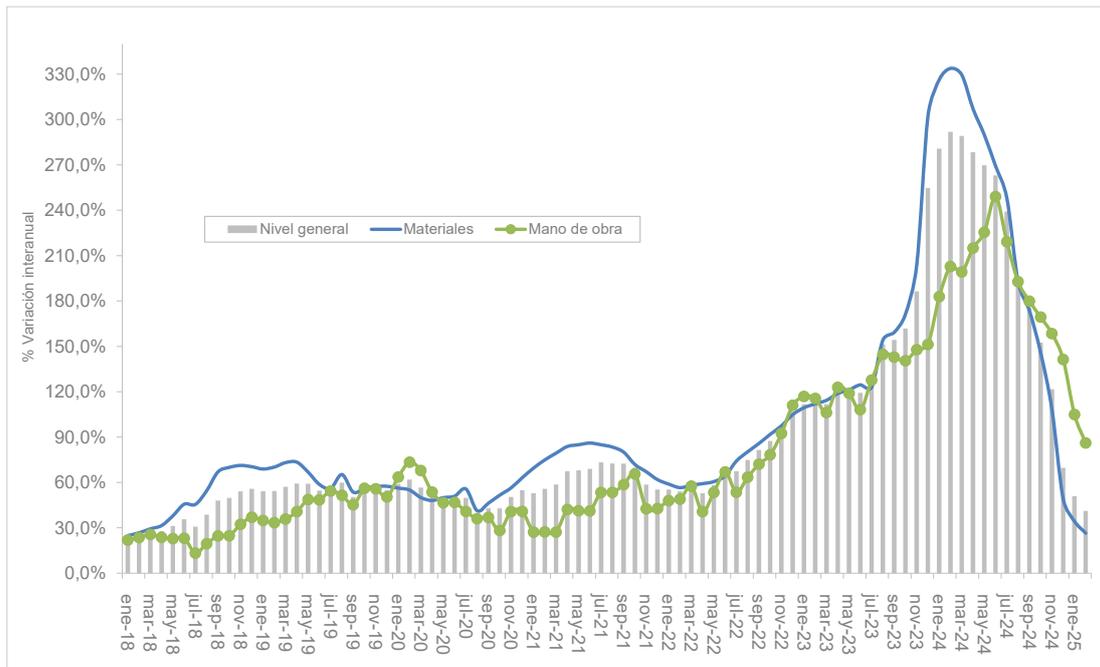
https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/economia/indice_icc_general_capitulos.csv

La página de INDEC del indicador es: <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-3-5-33>

Para dar continuidad al análisis de la variación de los costos de la construcción realizado los últimos años se mantiene el uso del Índice de la Cámara Argentina de la Construcción.

La creciente divergencia en la dinámica de los últimos meses entre el comportamiento de *Materiales* y de *Mano de obra* queda mejor de manifiesto cuando se consideran las tasas de variación interanual. Allí se observa que **en Febrero los *Materiales* se ubicaron un 26,4% por encima de su nivel de 12 meses atrás, mientras que la *Mano de obra* lo hizo un 86,1% por encima.** Como mencionáramos en informes pasados, ese cambio se debe, en parte, 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. Pero el siguiente dato es relevante: **si se compara con Septiembre de 2023, el alza acumulada por los *Materiales* asciende a 188,9%, mientras que la de la *Mano de obra* a 240,5%.**

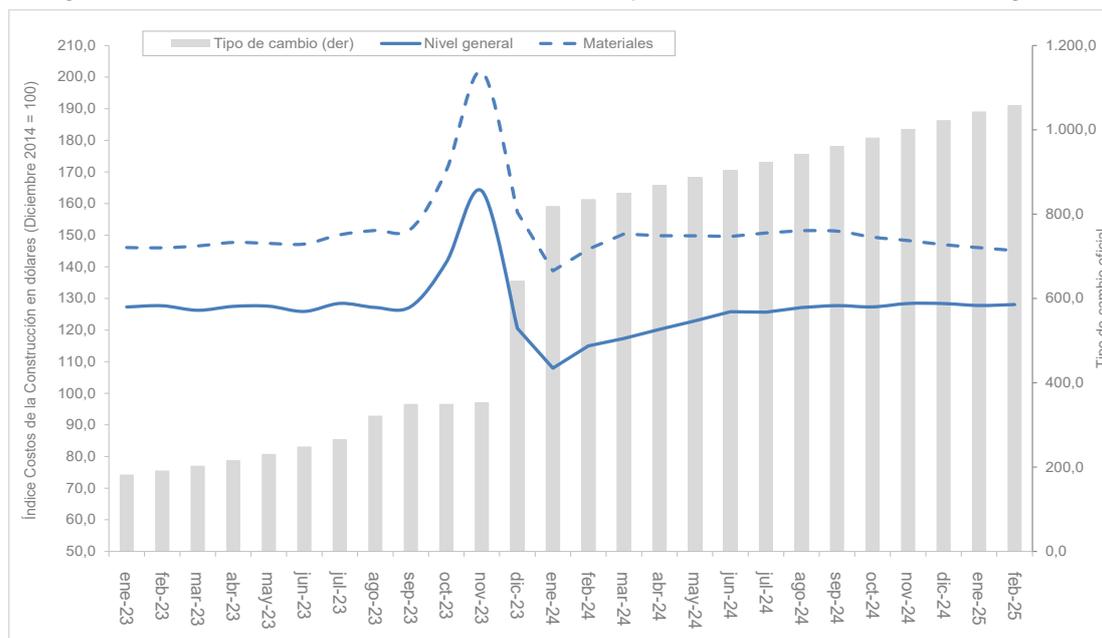
Gráfico XIII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación interanual. Enero 2018 – Febrero 2025 (en %)



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

En todo caso, **medidos en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial, este fue el sexto mes consecutivo en que los costos de los *Materiales* retrocedieron, acumulando en ese lapso una merma del 4,2%.** Pero la dinámica alcista de la *Mano de obra* hizo que **el nivel general de los costos de construcción se elevase un 0,2%,** manteniéndose así en el mismo nivel en que se ubicaban antes del salto de precios de Octubre de 2023.

Gráfico XIV – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Enero 2023 – Febrero 2025 (índice base Diciembre 2014=100 y \$ / US\$)

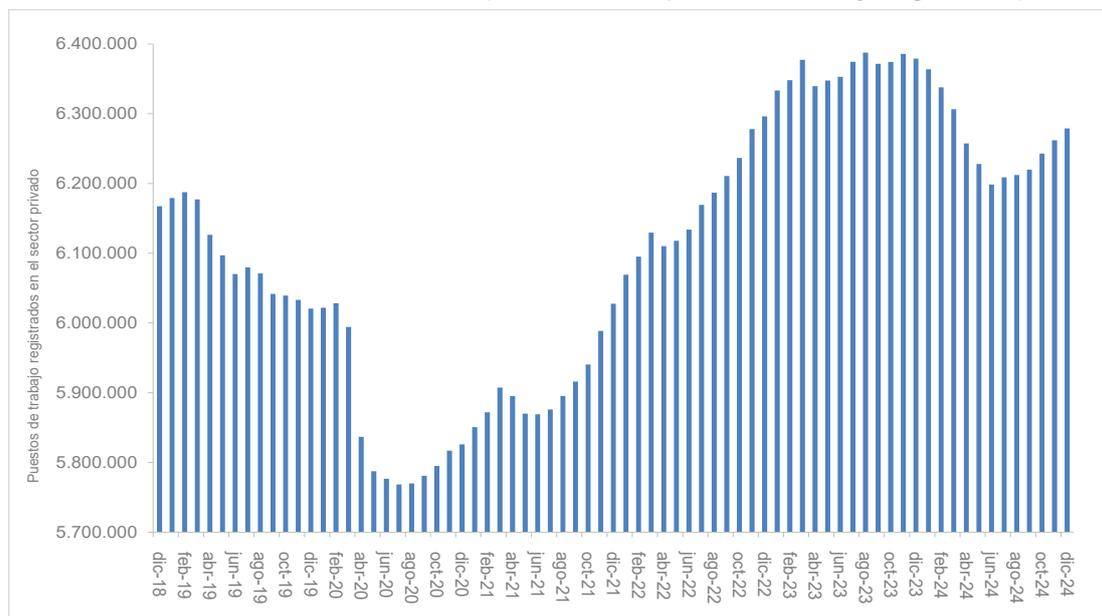


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

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 cerró el último mes de 2025 con la sexta suba mensual consecutiva, algo que no ocurría desde la sucesión de aumentos ininterrumpidos que tuvieron lugar entre Mayo de 2022 y Mayo de 2023. A lo largo de este semestre se adicionaron ya 80.433 empleos, de los cuales 58.964 correspondieron al último trimestre del año; y, como consecuencia, se superó el nivel de Abril pasado. De esta manera, la caída observada desde Noviembre de 2023 se redujo a cerca de 107 mil, cifra que, de todos modos, se ubica bastante por encima de la de igual período de 2016 (-60 mil). Los cerca de 17 mil empleos registrados que se sumaron en Diciembre constituyeron, además, una de las mejores marcas de los últimos 10 años, sólo superada por la de los años 2021 y 2022.**

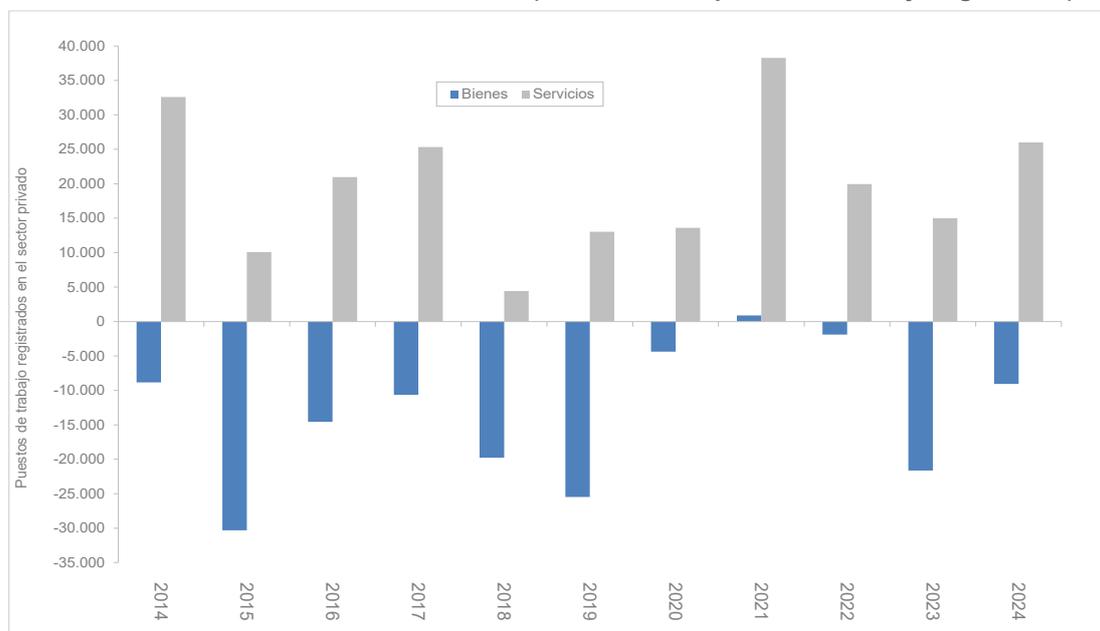
Gráfico XV – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Diciembre 2018 – Diciembre 2024 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

La recuperación del empleo se explicó, en su totalidad, por la dinámica de los **Sectores Productores de Servicios**, que sumaron casi 26 mil empleos. Los **Sectores Productores de Bienes** redujeron, en cambio, el tamaño de sus plantales laborales en 9.052 empleos. El mes de Diciembre es, generalmente, un mes de caída para estos sectores, siendo que en los últimos 10 años sólo en 2021 lograron escapar a esa tendencia contractiva.

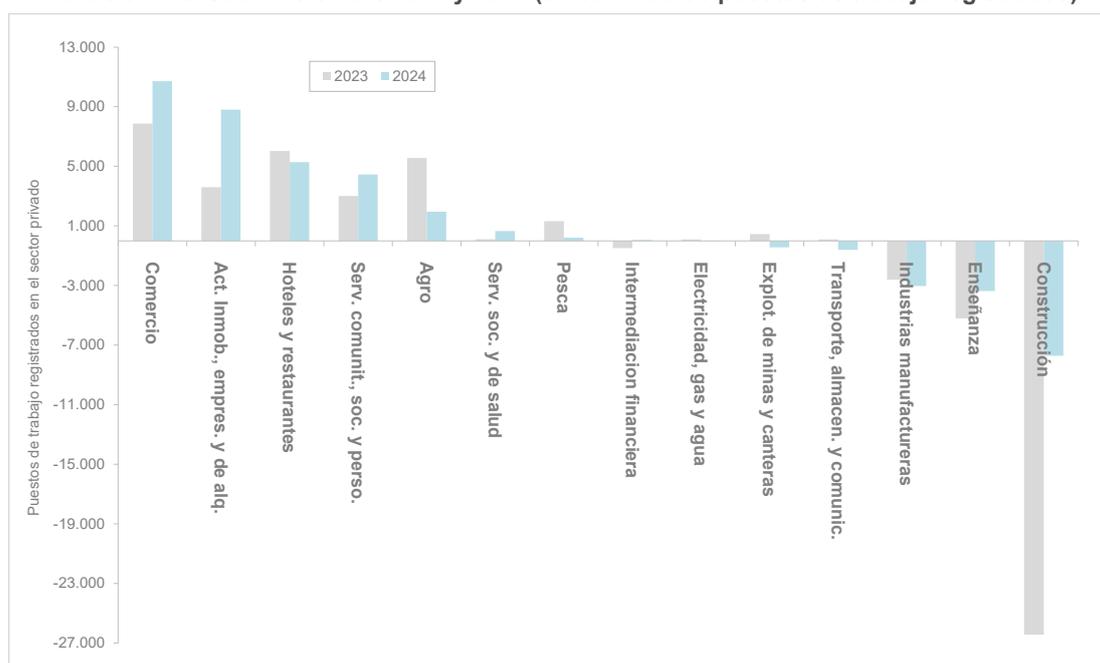
Gráfico XVI – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Variación mensual. Diciembre 2014 / 2024 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

El Comercio y las Actividades Inmobiliarias, empresariales y de alquiler fueron las que más traccionaron la demanda de empleo. En el caso de este último fue particularmente notoria la mejora respecto a igual mes de 2023. Sin embargo, fueron varios los sectores que tuvieron una performance menos favorable que el año pasado: el **Agro**, la **Pesca**, las **Explotaciones de minas y canteras**, el **Transporte** y las **Industrias manufactureras** fueron los que mostraron esa condición.

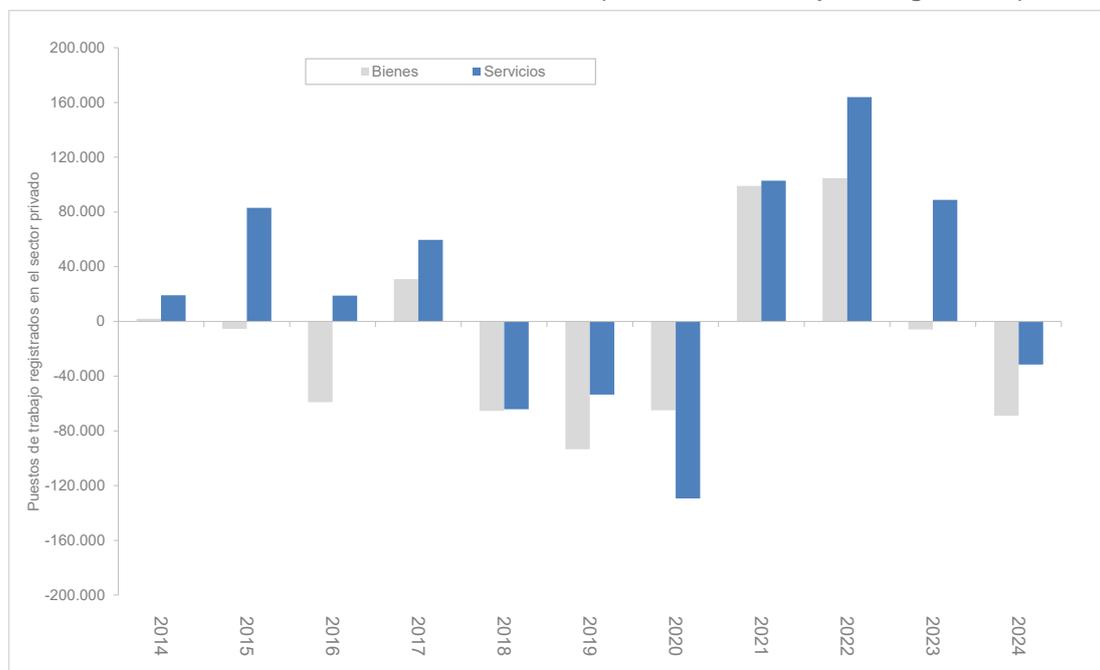
Gráfico XVII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación mensual. Diciembre 2023 y 2024 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

El cuadro difiere sensiblemente cuando se hace el análisis en términos interanuales. Ambas tipologías de sectores descienden, y lo hacen de manera marcada. **La mayor caída se da entre los Sectores Productores de Bienes, con cerca de 69 mil empleos menos en el último año**, cifra que, sin embargo, resulta más baja que la de 2019 (93 mil) y apenas más alta que la de 2018 (65,2 mil). Por su parte, **los Sectores Productores de Servicios redujeron menos de la mitad (31,5 mil) de los empleos, guarismo sensiblemente más bajo que los correspondientes a igual mes del período 2018-2020.**

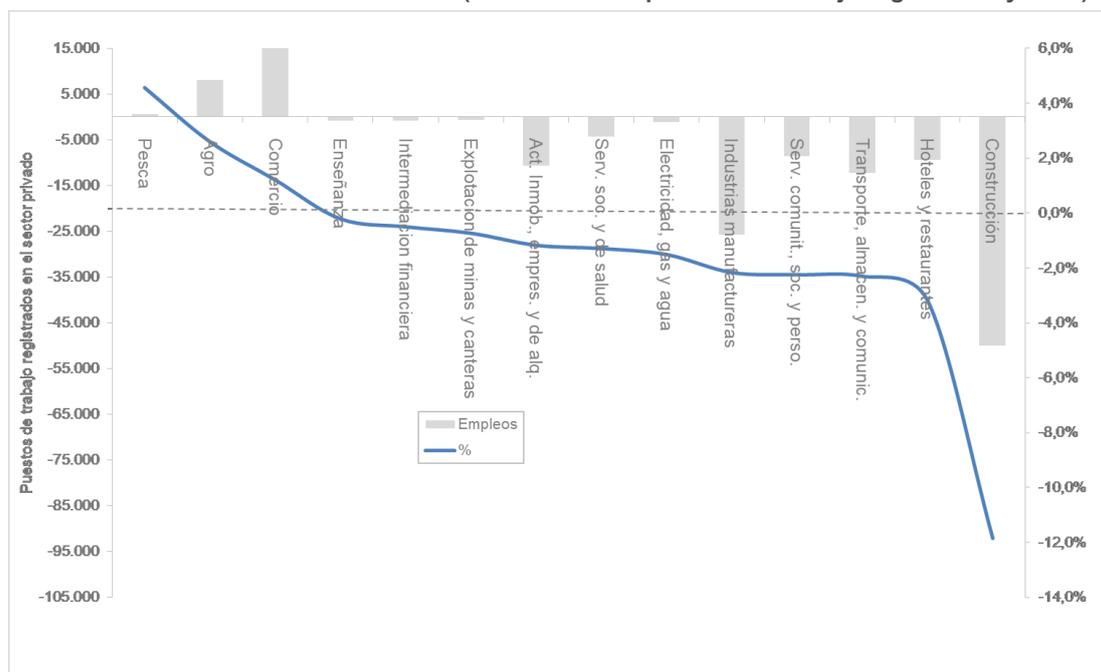
Gráfico XVIII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Variación interanual. Diciembre 2014 / 2024 (en cantidad de empleos registrados)



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

La mayor parte de la caída observada en el nivel general de empleo registrado en el último año la sigue explicando el sector de la **Construcción**, que duplica la pérdida de puestos en quien le siguió, que fue la **Industria manufacturera**. En esta última se perdieron un poco más de 25 mil empleos, cifra que, sin embargo, no fue mucho más elevada que la correspondiente a Diciembre de 2014 (-22 mil), y sí apreciablemente menor que la de Diciembre de 2016, 2018 y 2019. Del otro lado, **en los últimos 12 meses fueron apenas 3 los sectores que se mantuvieron en terreno positivo, destacándose allí tanto el Agro como el Comercio.**

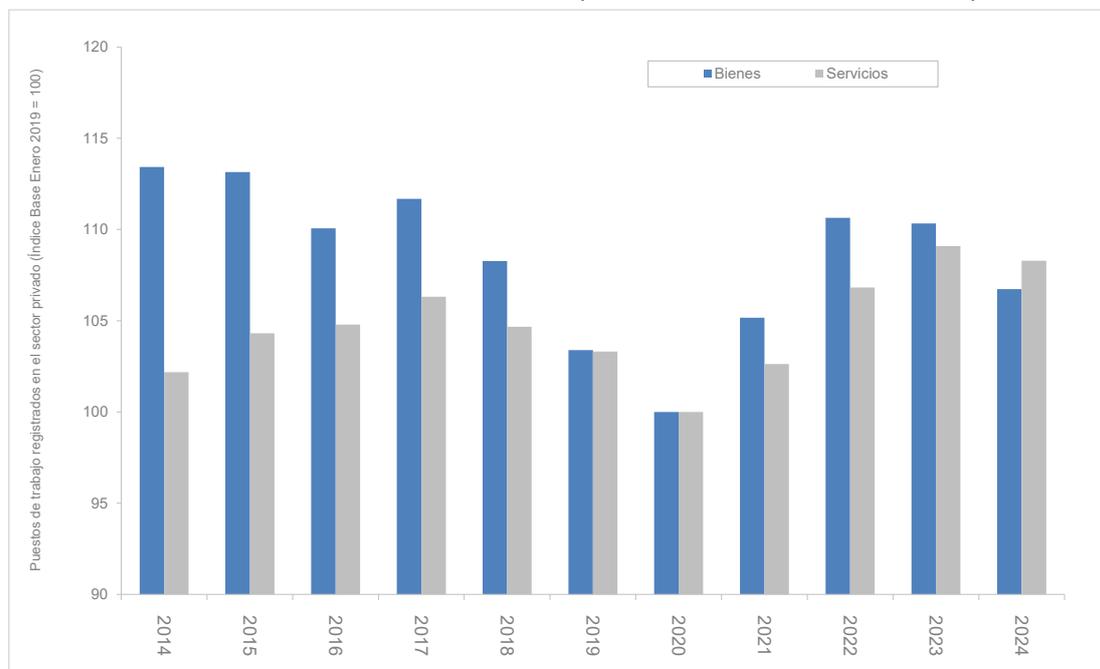
Gráfico XIX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación interanual. Diciembre 2024 (en cantidad de puestos de trabajo registrados y en %)



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

En todo caso, **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. Diciembre 2014 / 2024 (Índice Base Diciembre 2020 = 100)



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

► Situación Laboral en la Construcción a Enero 2025²

El empleo agregado en la Construcción

La dinámica de la ocupación mostró una **leve retracción en el primer mes del año**, en línea con la estacionalidad característica del período estival que tradicionalmente afecta al sector. En total, **se registraron 347.456 puestos de trabajo**, según la información disponible al momento de elaboración del presente Informe, **nivel que representa una disminución mensual del 0,4%**.

Cuadro I - Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Enero 2024 - 2025
(en cantidad, en pesos y variación %)

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
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	358.011	923.479	435.866	-15,2%	173,8%
Diciembre	348.731	1.351.573	656.043	-11,6%	150,2%
2025					
Enero	347.456	966.907	445.117	-6,2%	107,9%
% Var. Ene - Dic '09	-8,8%	15,3%	16,0%	-	-
% Var. Ene - Dic '10	0,2%	24,7%	24,0%	-	-
% Var. Ene - Dic '11	9,0%	37,5%	47,3%	-	-
% Var. Ene - Dic '12	-4,3%	31,0%	16,2%	-	-
% Var. Ene - Dic '13	-1,1%	22,2%	16,6%	-	-
% Var. Ene - Dic '14	-2,2%	25,9%	16,6%	-	-
% Var. Ene - Dic '15	6,6%	26,3%	25,4%	-	-
% Var. Ene - Dic '16	-10,3%	29,9%	26,5%	-	-
% Var. Ene - Dic '17	9,7%	35,5%	34,4%	-	-
% Var. Ene - Dic '18	2,5%	25,9%	28,3%	-	-
% Var. Ene - Dic '19	-3,7%	49,3%	52,3%	-	-
% Var. Ene - Dic '20	-27,0%	33,0%	43,9%	-	-
% Var. Ene - Dic '21	14,9%	49,0%	100,9%	-	-
% Var. Ene - Dic '22	18,4%	72,9%	68,2%	-	-
% Var. Ene - Dic '23	8,6%	135,6%	152,6%	-	-
% Var. Ene - Dic '24	-18,3%	202,5%	154,0%	-	-

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

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

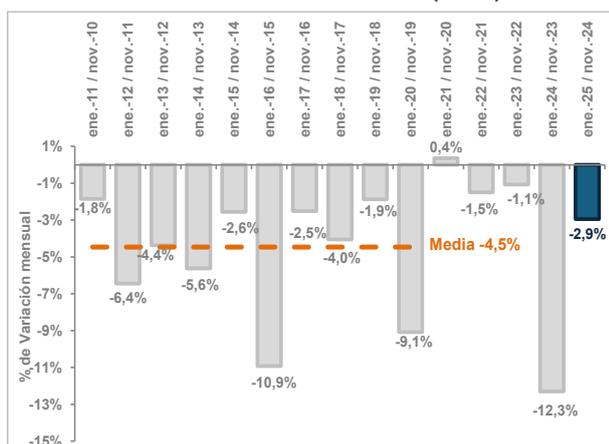
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Pese a su signo contractivo, el desempeño de Enero puede considerarse relativamente favorable, considerando que este mes suele estar marcado por la caída estacional de la actividad y del empleo en el sector. Tal como se observa en el Gráfico I, **la comparación con el volumen de ocupación de Noviembre muestra una merma del 2,9%, la cual es moderada en perspectiva histórica**. De hecho, esta caída se ubica 1,6 puntos porcentuales por debajo del ritmo de contracción promedio registrado en igual período entre 2011 y 2019.

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

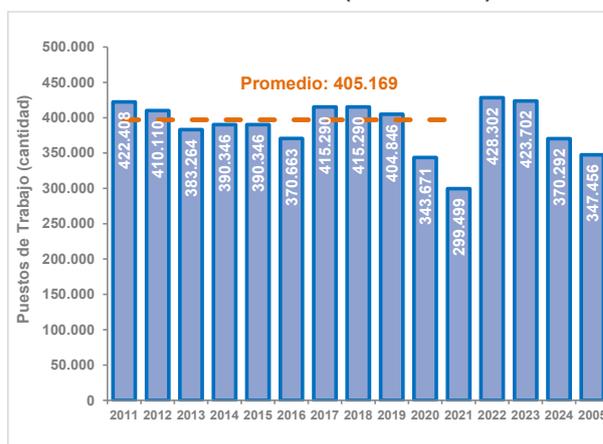
No obstante, el panorama actual sigue caracterizado por niveles de ocupación bajos en términos históricos, a pesar de la progresiva moderación en la dinámica contractiva. **El registro actual se encuentra un 14,2% por debajo del promedio correspondiente al mismo mes de enero entre 2010 y 2019**, superando únicamente al de los años 2020 y 2021, cuando la pandemia provocó su mayor impacto. En términos interanuales, la tendencia contractiva se mantuvo, aunque con señales de desaceleración: **Enero marcó el séptimo mes consecutivo de moderación en el ritmo de caída, con una variación del -6,2%**, la tasa más baja registrada desde Noviembre de 2023 (ver Gráfico III).

Gráfico I – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación respecto a Noviembre del año anterior. Enero 2011 / 2025 (en %)



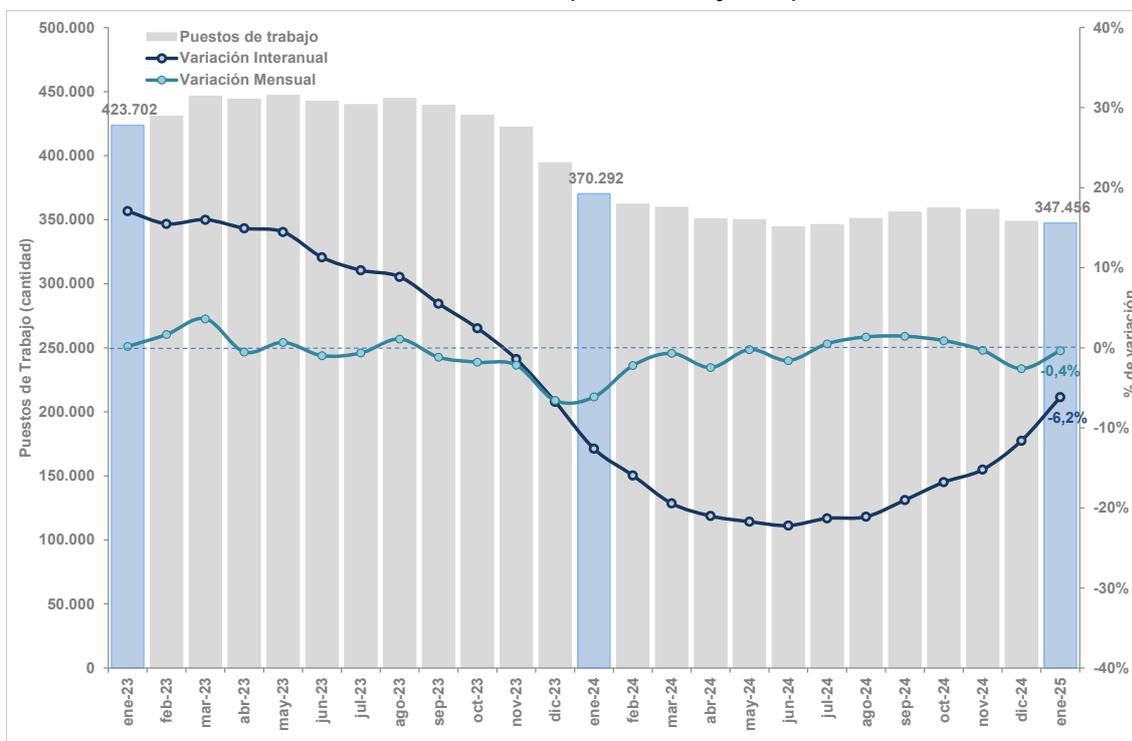
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Gráfico II - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Enero 2011 / 2025 (en cantidad)



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

Gráfico III - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel, variación mensual e interanual. Enero 2023 – 2025 (en cantidad y en %)

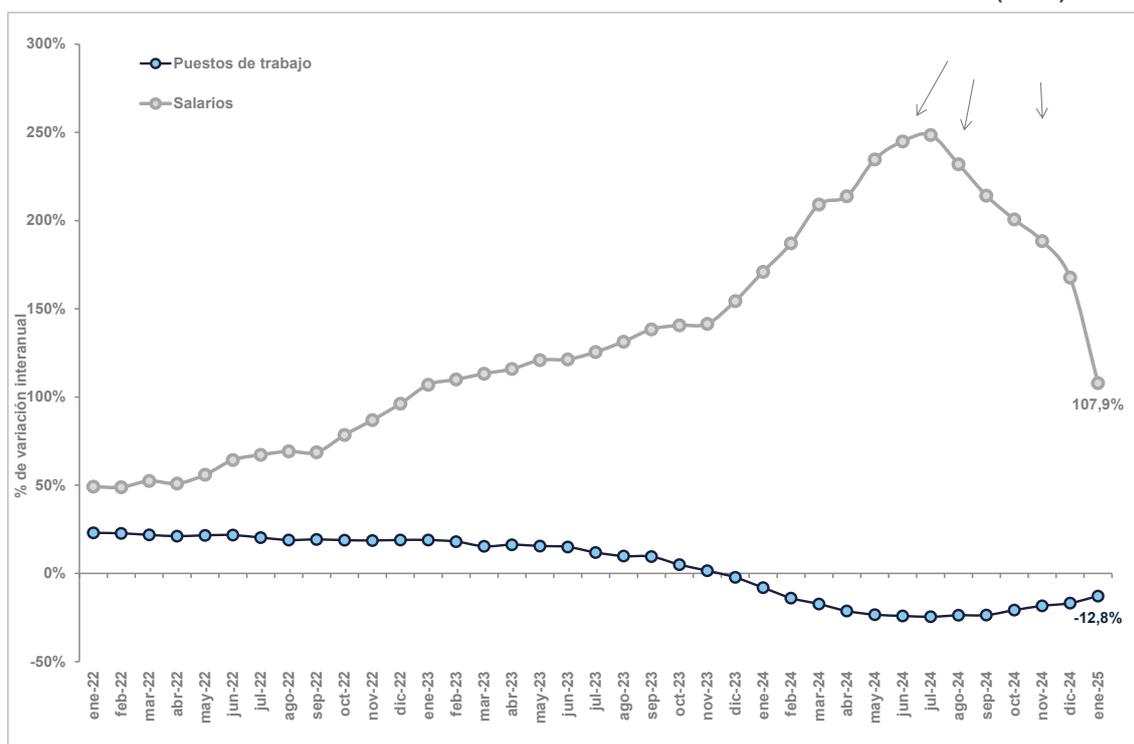


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Los salarios percibidos por los trabajadores registrados alcanzaron en Enero un nuevo máximo (exceptuando los meses de pago de medio aguinaldo). Esta dinámica llevó **la media de las remuneraciones del sector a alcanzar los \$966.907,4**, esto es un 107,9% por sobre el registro de igual mes de 2024.

El análisis de la tendencia a corto plazo, medida a partir de la variación interanual promedio de los últimos tres meses, muestra una desaceleración en el ritmo de crecimiento de las remuneraciones nominales en sintonía con la disminución del ritmo inflacionario. Este comportamiento contrasta con la evolución del empleo, que está mostrando signos de recuperación. 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. Enero 2022 - 2025 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

La variación mensual que mantuvo relativamente constante el nivel de empleo agregado en Enero estuvo vinculada con la **mejora en la dinámica de ocupación entre las empresas de medio y gran porte**, lo que resultó en un **incremento del 0,8% en el empleo medio por tamaño de empresa**, alcanzando los **13,3 puestos de trabajo registrados por firma constructora**.

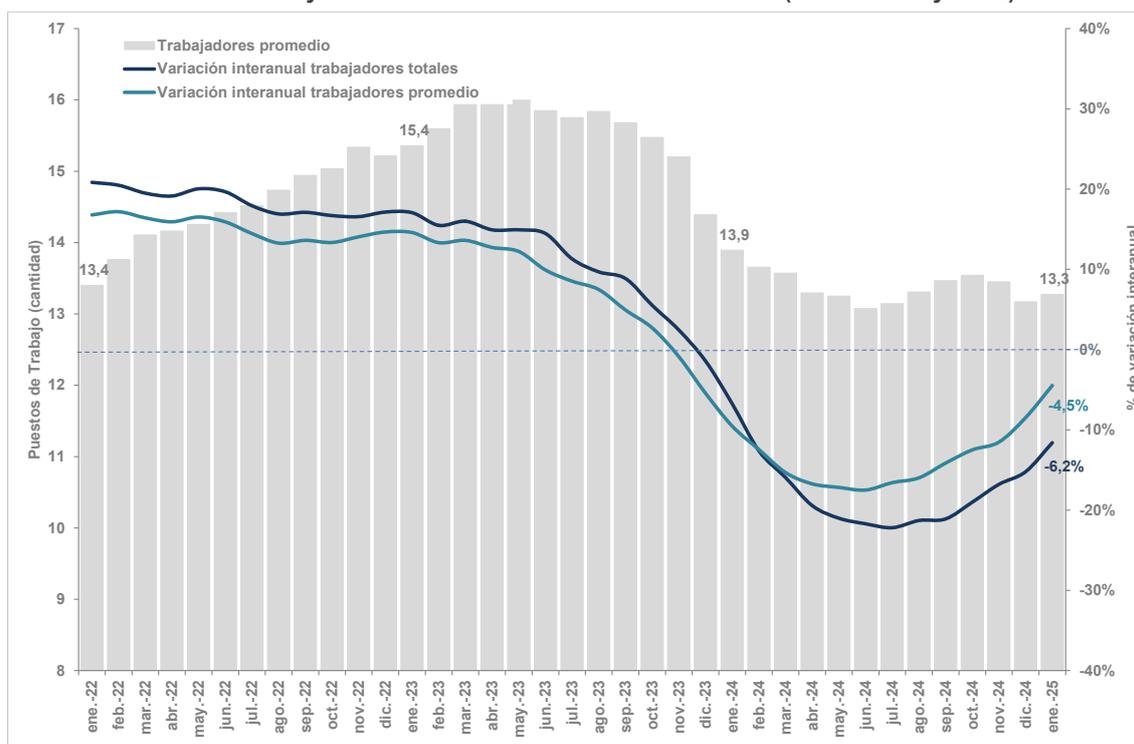
Así, al igual que lo ya dicho para el empleo a nivel agregado, este **indicador de empleo promedio continúa una dinámica marcada por una desaceleración del ritmo de caída** que, de todas maneras, permanece aún en niveles bajos en comparación con períodos previos (ver Gráfico V).

Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Enero 2025 (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.	55.610	756.932,0	75,0%	2,8	16,0%	-2,4%	-3,0%
10 a 19 Empl.	40.791	747.702,4	11,5%	13,6	11,7%	0,2%	-1,2%
20 a 49 Empl.	66.205	816.011,7	8,3%	30,5	19,1%	-2,6%	-4,6%
50 a 79 Empl.	36.313	930.212,9	2,3%	61,6	10,5%	-1,7%	-0,4%
80 a 99 Empl.	18.848	951.001,7	0,8%	88,6	5,4%	2,4%	-0,4%
100 a 199 Empl.	51.536	1.009.886,2	1,4%	137,1	14,8%	4,4%	-0,4%
200 a 299 Empl.	21.616	1.175.690,6	0,3%	242,4	6,2%	-2,0%	-6,4%
300 a 499 Empl.	20.611	1.180.058,4	0,2%	369,8	5,9%	-6,2%	-17,4%
500 o Más Empl.	35.927	1.650.631,1	0,1%	1.012,8	10,3%	4,5%	-6,2%
Total	347.456	966.907,4	100,0%	13,3	100,0%	-0,4%	-6,2%

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

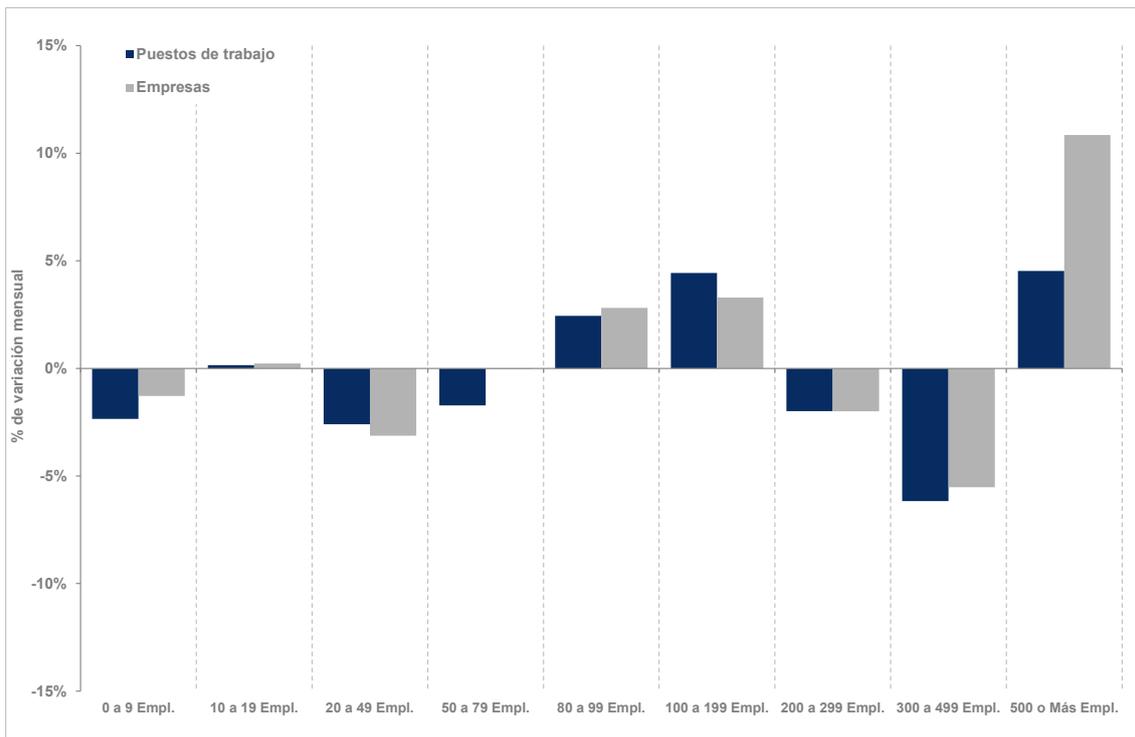
Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Enero 2022 – 2025 (en cantidad y en %)



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

Tal como se anticipó, en Enero las constructoras de mediano y gran porte fueron determinantes en la dinámica del empleo. **Este segmento, que había registrado una fuerte contracción en Diciembre, lideró el repunte del empleo en el mes, impulsado principalmente por el ingreso de nuevos establecimientos al grupo de empleadores con plantillas de 500 o más trabajadores registrados.** Así, como se ilustra en el Gráfico VI, Enero se caracterizó por una recuperación en los niveles de ocupación dentro de esta franja, resultado del desplazamiento de empleadores entre categorías, producto de la propia recomposición de los planteles en las firmas constructoras, especialmente aquellas provenientes del segmento inmediatamente inferior (300-499 empleados).

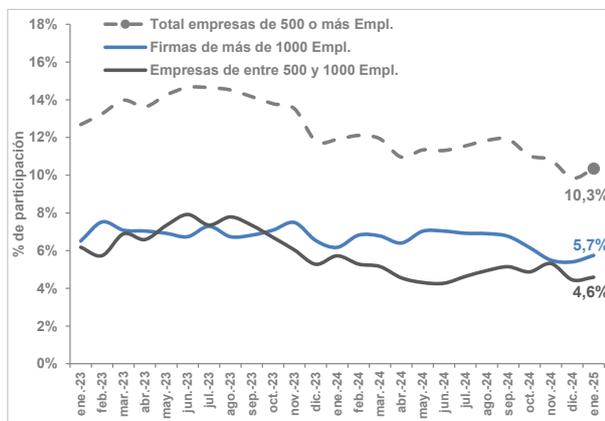
Gráfico VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y empresas según tamaño. Variación mensual. Enero 2025 (en %)



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

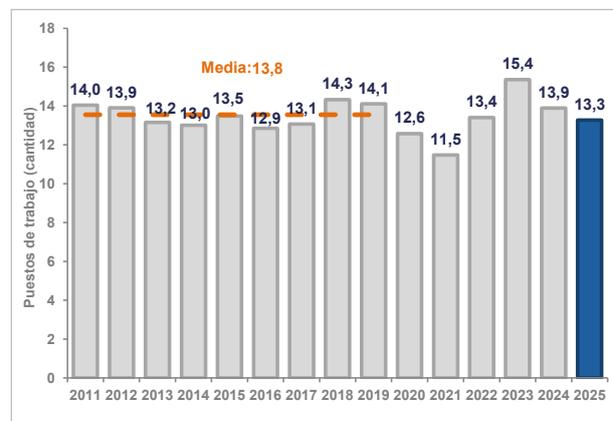
Esta evolución queda reflejada también en la recuperación del **indicador de participación de las grandes constructoras en la estructura del empleo sectorial que se ubicó en 10,3% en Enero** (esto es prácticamente 0,5 puntos porcentuales por encima del registro de Diciembre), movimiento que de todas maneras no resulta suficiente para revertir la tendencia contractiva observada desde finales de 2023 (ver Gráfico VII). De hecho, el Gráfico VIII que ilustra el nivel del indicador de tamaño medio de los establecimientos para el primer mes del año en perspectiva histórica, permite observar que **este indicador se sitúa, no solo por debajo del correspondiente a igual período de 2023 sino también por debajo de la media para iguales meses de los años 2011 – 2019**.

Gráfico VII – Construcción. Puestos de trabajo registrados en Empresas de 500 o más empleados. Participación sobre el total. Enero 2023 – 2025 (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. Enero 2011 / 2025 (en cantidad)



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

La situación del empleo sectorial por provincia

La dinámica a nivel territorial resultó heterogénea, aunque mayoritariamente contractiva (con apenas 9 provincias escapando a esa tendencia), de acuerdo con la evolución de la cantidad de puestos de trabajo registrados propia del mes bajo análisis.

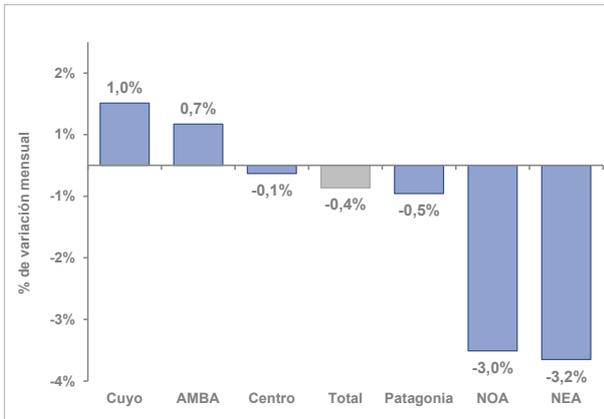
Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Agosto 2024 - Enero 2025 (cantidad y en % de variación)

Provincia	Agosto 2024	Septiembre 2024	Octubre 2024	Noviembre 2024	Diciembre 2024	Enero 2025	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	68.829	69.342	69.486	69.466	67.397	68.007	0,9%	-1,9%	-1,9%
Buenos Aires	98.154	99.269	101.727	100.976	98.359	98.458	0,1%	-6,0%	-6,0%
GBA	62.761	63.327	64.775	64.221	62.321	62.583	0,4%	-6,3%	-6,3%
Resto Bs. As.	35.393	35.942	36.952	36.755	36.038	35.874	-0,5%	-5,5%	-5,5%
Catamarca	4.339	4.426	4.599	4.621	4.701	4.465	-5,0%	-6,0%	-6,0%
Chaco	3.646	3.891	4.117	4.209	3.953	4.052	2,5%	11,4%	11,4%
Chubut	6.516	6.687	6.646	6.616	6.444	6.381	-1,0%	-5,6%	-5,6%
Córdoba	26.654	26.119	25.948	25.570	25.056	24.405	-2,6%	-10,4%	-10,4%
Corrientes	4.115	4.270	4.424	4.540	4.734	4.663	-1,5%	11,0%	11,0%
Entre Ríos	4.442	4.580	4.794	4.933	4.725	4.813	1,9%	-10,1%	-10,1%
Formosa	2.327	2.396	2.472	2.642	2.627	2.557	-2,7%	5,1%	5,1%
Jujuy	3.965	4.181	4.494	4.724	4.873	4.571	-6,2%	4,7%	4,7%
La Pampa	2.776	2.888	2.760	2.713	2.590	2.710	4,6%	-24,3%	-24,3%
La Rioja	995	1.038	987	965	935	802	-14,2%	-36,9%	-36,9%
Mendoza	11.997	12.328	12.216	12.365	12.218	12.500	2,3%	-0,5%	-0,5%
Misiones	5.355	6.400	6.253	5.509	5.157	4.680	-9,3%	-14,1%	-14,1%
Neuquén	22.108	22.194	22.020	21.784	20.718	20.720	0,0%	0,0%	0,0%
Río Negro	5.913	6.044	6.166	6.109	5.813	5.761	-0,9%	-9,2%	-9,2%
Salta	12.119	11.642	11.480	10.970	10.510	10.233	-2,6%	-17,4%	-17,4%
San Juan	6.441	6.651	6.852	7.036	7.033	6.987	-0,7%	-10,7%	-10,7%
San Luis	2.024	2.545	2.216	2.366	2.600	2.727	4,9%	11,3%	11,3%
Santa Cruz	2.523	2.744	2.894	2.889	2.806	2.630	-6,3%	-43,5%	-43,5%
Santa Fe	33.638	34.336	34.932	35.425	34.221	34.816	1,7%	-1,4%	-1,4%
Sgo. del Estero	5.539	5.623	5.668	5.621	5.540	5.428	-2,0%	-22,3%	-22,3%
Tierra del Fuego	1.181	1.206	1.290	1.356	1.335	1.324	-0,9%	-20,7%	-20,7%
Tucumán	7.893	8.010	8.034	8.012	8.094	8.006	-1,1%	-6,4%	-6,4%
Sin Asignar	7.376	7.121	6.656	6.594	6.292	5.762	-8,4%	-24,8%	-24,8%
Total	350.865	355.931	359.131	358.011	348.731	347.456	-0,4%	-6,2%	-6,2%

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

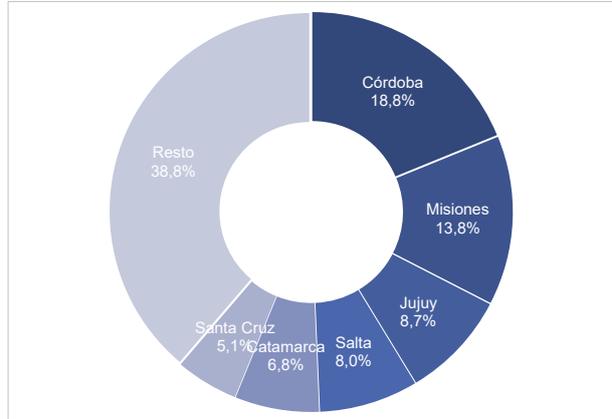
Como se ilustra en el Gráfico IX, a nivel regional fueron Cuyo y AMBA las que se mantuvieron en terreno positivo. Cabe destacar que la mayor parte de la contracción nacional se concentró en las jurisdicciones que conforman el Resto del País, con la única excepción de la Provincia de Córdoba que pertenece a las Grandes Jurisdicciones, que explicó el 18,8% de la disminución bruta de los puestos de trabajo durante el período analizado (ver Gráfico X).

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Región. Variación mensual Enero 2025 (en %)



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

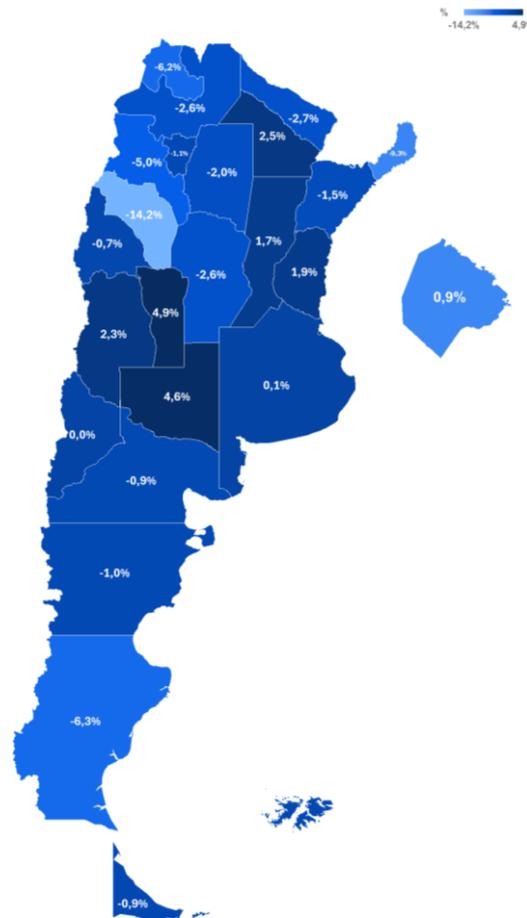
Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados en jurisdicciones más destacadas. Participación en la caída bruta. Enero 2025 (en %)



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

Las provincias de San Luis y La Pampa fueron las de mejor desempeño relativo, con tasas de incremento mensuales del 4,9% y 4,6%, respectivamente. En el extremo opuesto se encuentra la provincia de La Rioja, con una contracción del 14,2% en los puestos de trabajo registrados durante Enero (ver Gráfico XI).

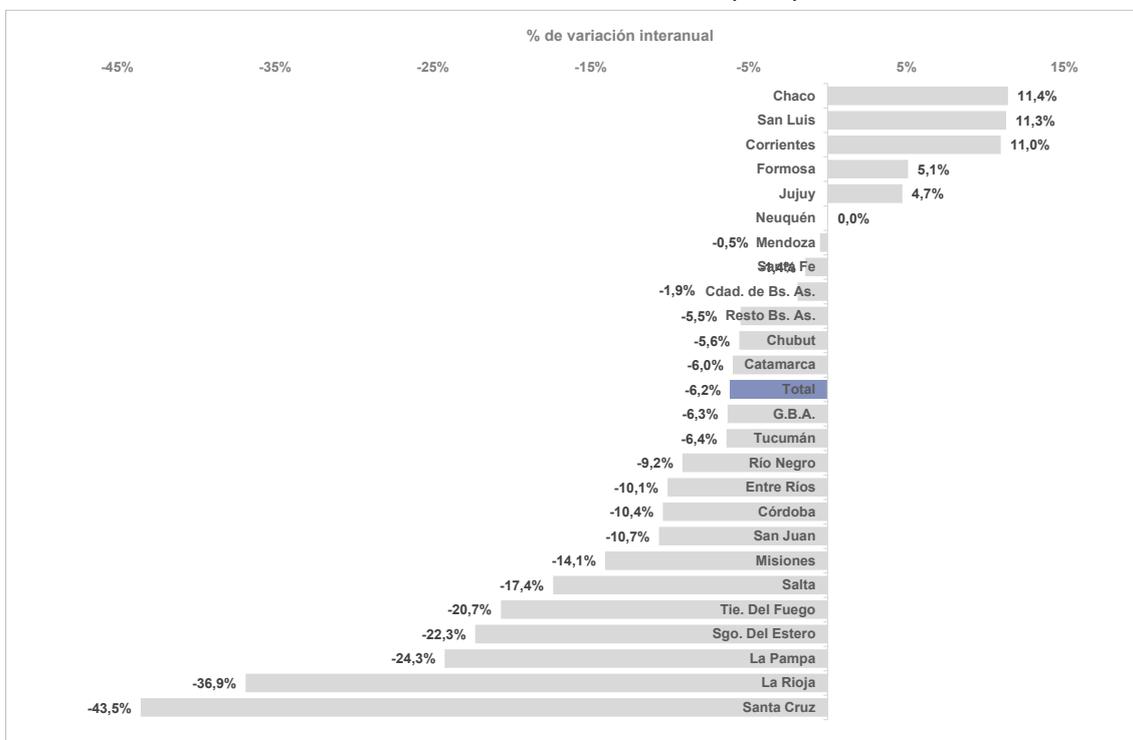
Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación mensual. Enero 2025 (en %)



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

En términos interanuales, **tan solo cinco de las veinticinco jurisdicciones que conforman el territorio nacional lograron escapar de la contracción generalizada del empleo registrado.** Por su parte, **Santa Cruz y La Rioja se mantienen como las provincias que presentan la peor performance relativa,** con mermas del 43,5% y 36,9%, respectivamente.

Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación interanual. Enero 2025 (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 Enero los \$966.907,4, marcando un nuevo máximo para la serie nominal histórica (excluyendo los meses de pago de medio aguinaldo).

En cuanto a la evolución salarial, en el mes de Noviembre de 2024 se celebró un acuerdo³ que contempló un aumento acumulativo sobre los básicos distribuido en tres etapas. Asimismo, se estableció el pago de un bono extraordinario, no remunerativo, de \$50.000 pagadero junto con las remuneraciones de Noviembre 2024, Diciembre 2024 y Enero de 2025 (dividido cada uno en dos pagos de \$25.000 quincenales).

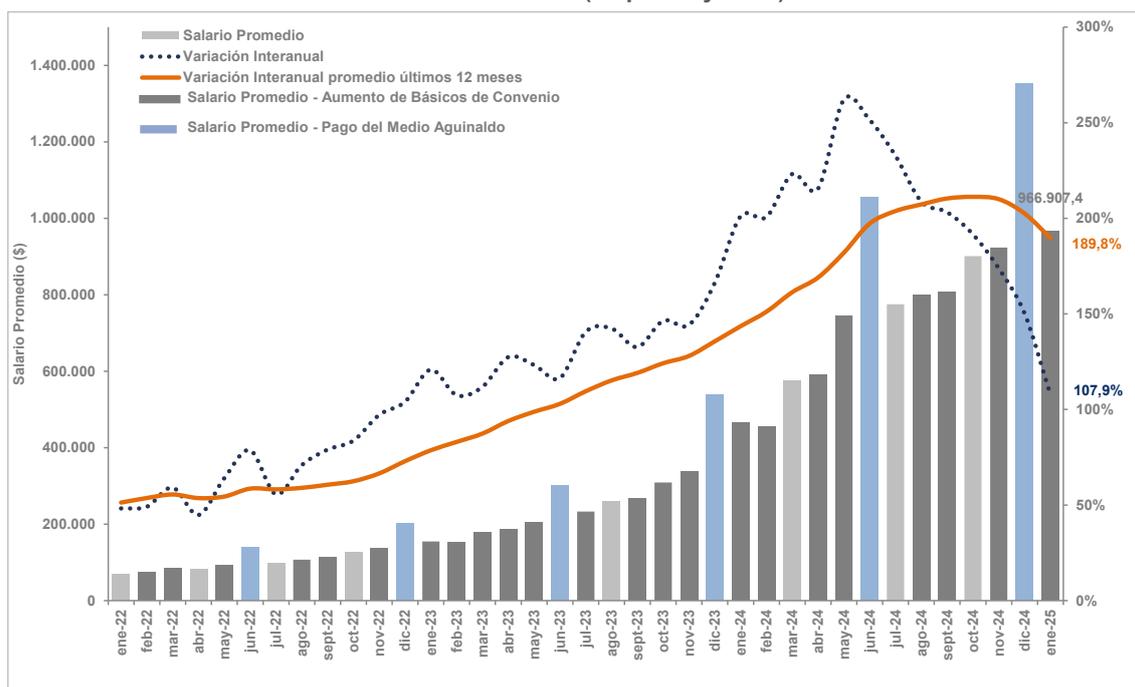
Posteriormente, en el mes de Febrero de 2025, se firmó un nuevo acuerdo⁴ que contempla incrementos acumulativos en tres tramos: un 1,8% en Enero sobre los salarios básicos vigentes al 31 de Diciembre de 2024, un 1,5% en Febrero aplicable sobre los salarios de Enero de 2025 y un 1% en Marzo sobre los básicos resultantes al 28 de febrero de 2025.

Complementariamente, se dispuso el pago de dos sumas no remunerativas de \$20.000 cada una, pagaderas en los meses de Febrero y Marzo de 2025. Así, se espera que la media salarial nominal continúe reflejando esta tendencia alcista 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.

⁴ El Acuerdo lleva fecha 14/02/2025 y fue homologado por Expediente EX2025-17810440—APN-DGDTEYSS#MCH del 21/02/2025.

Gráfico XIII - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Enero 2022 – 2025 (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 2022: 39%, 45,8%, 10%, 20%, 28%, 36%, 41%, 54%, 66%, 74%, 87%, 100%, 105%. Para 2023: 10%, 18%, 22%, 10%, 9%, 8%, 12%, 11%, 11%. Para 2024: 20%, 14%, 14%, 11%, 11%, 5%, 4%, 4%, 4%, 4%. Para 2025: 1,8%.

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

Con el objetivo de adecuar el análisis por franja salarial a los incrementos en los salarios nominales, en la presente edición se modificó la estructura de las escalas consideradas en esta sección. A partir de este ajuste, el primer segmento comprende a los trabajadores con remuneraciones de hasta \$215.999, estableciendo una progresión de tramos hasta el segmento de mayor nivel de promedio salarial, que incluye a los trabajadores que percibieron más de \$1.450.000 en el mes bajo análisis.

La actual desagregación observable en el Cuadro IV muestra que **hay 13.883 trabajadores registrados cuya remuneración percibida en Enero fue igual o mayor a al \$1.450.000**. Si bien esta cifra se ubica un 51,4% por debajo del registro de Diciembre (impactada por el pago del medio aguinaldo), se observa un incremento sostenido en la cantidad trabajadores que componen este segmento.

Por otro lado, en lo que refiere a la comparativa interanual, **fueron los segmentos de trabajadores que perciben una remuneración entre \$1.250.000 y \$1.449.999 los que presentaron la tasa de variación más pronunciada (1.999,7%)**, seguida por el segmento de mayor remuneración relativa (322,4%).

Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Agosto 2024 – Enero 2025 (en cantidad y en % de variación)

Franja Salarial	Agosto 2024	Septiembre 2024	Octubre 2024	Noviembre 2024	Diciembre 2024	Enero 2025	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$215.999	34.895	33.933	32.156	29.607	25.077	34.173	36,3%	-59,2%
Entre \$216.000 y \$423.999	53.476	53.427	52.781	50.323	34.773	48.341	39,0%	-65,4%
Entre \$424.000 y \$629.999	97.309	98.982	92.798	79.314	53.412	74.604	39,7%	-9,3%
Entre \$630.000 y \$834.999	75.638	77.961	77.597	89.567	54.719	54.878	0,3%	55,0%
Entre \$835.000 y \$1.039.999	40.931	41.711	48.803	51.381	59.559	33.773	-43,3%	116,7%
Entre \$1.040.000 y \$1.249.999	23.603	24.187	27.187	27.929	52.904	19.794	-62,6%	176,3%
Entre \$1.250.000 y \$1.449.999	15.103	15.427	16.041	17.635	39.749	68.009	71,1%	1999,7%
Más de \$1.450.000	9.910	10.303	11.768	12.255	28.538	13.883	-51,4%	322,4%
Total	350.865	355.931	359.131	358.011	348.731	347.456	-0,4%	-6,2%

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

Por otro lado, respecto a la evolución de los salarios según los distintos tamaños de empresas, la contracción de la media salarial ante la comparativa con el mes de Diciembre se presenta como un hecho generalizado, toda vez que dicho mes incluye el pago de medio aguinaldo. **En contraste, en la comparación interanual todos los segmentos muestran un crecimiento en las remuneraciones nominales promedio, con incrementos que se ubican en todos los casos por encima del 100%.**

**Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa.
Agosto 2024 – Enero 2025 (en pesos y en % de variación)**

Tamaño Empresa	Agosto 2024	Septiembre 2024	Agosto 2024	Noviembre 2024	Diciembre 2024	Enero 2025	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	616.278,7	629.910,4	669.327,6	698.459,4	1.049.567,2	756.932,0	-27,9%	110,4%
10 a 19 Empl.	614.888,6	630.523,3	688.979,3	713.463,4	1.048.112,4	747.702,4	-28,7%	104,6%
20 a 49 Empl.	665.217,1	675.739,9	732.521,4	765.186,4	1.144.180,9	816.011,7	-28,7%	107,5%
50 a 79 Empl.	743.184,6	750.410,3	815.161,3	852.694,6	1.264.750,3	930.212,9	-26,5%	110,8%
80 a 99 Empl.	731.771,4	764.729,6	855.251,3	877.434,0	1.268.632,3	951.001,7	-25,0%	104,6%
100 a 199 Empl.	825.015,5	830.563,9	902.753,5	940.367,4	1.383.303,2	1.009.886,2	-27,0%	112,4%
200 a 299 Empl.	873.036,2	872.571,2	1.055.156,9	1.086.219,6	1.515.992,3	1.175.690,6	-22,4%	118,4%
300 a 499 Empl.	1.034.857,6	1.065.857,9	1.153.891,9	1.184.669,2	1.743.773,2	1.180.058,4	-32,3%	121,9%
500 o Más Empl.	1.249.511,2	1.220.208,6	1.381.647,0	1.286.128,6	1.892.699,9	1.650.631,1	-12,8%	129,4%
Total	800.820,7	807.937,6	901.007,5	923.478,6	1.351.573,1	966.907,4	-28,5%	107,9%

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

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

Lo mencionado también se expresa en la dinámica seguida por la pauta salarial nominal en términos jurisdiccionales, donde **todas las provincias tuvieron un comportamiento contractivo ante la comparativa con el mes precedente, pero favorable ante la comparativa interanual.**

**Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia.
Enero 2025 (en cantidad, en pesos y en % de variación)**

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Mensual	Interanual	Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	68.007	889.816,5	19,6%	0,9%	-1,9%	-28,7%	98,3%	98,3%
Buenos Aires	98.458	937.016,1	28,3%	0,1%	-6,0%	-28,7%	102,4%	102,4%
GBA	62.583	869.333,0	18,0%	0,4%	-6,3%	-28,7%	101,1%	101,1%
Resto Bs. As.	35.874	1.055.090,3	10,3%	-0,5%	11,4%	-28,6%	104,1%	104,1%
Catamarca	4.465	1.046.692,4	1,3%	-5,0%	11,4%	-30,6%	100,6%	100,6%
Chaco	4.052	674.099,7	1,2%	2,5%	11,4%	-23,6%	111,3%	111,3%
Chubut	6.381	1.529.609,9	1,8%	-1,0%	-5,6%	-28,3%	128,3%	128,3%
Córdoba	24.405	780.633,1	7,0%	-2,6%	-10,4%	-30,7%	101,8%	101,8%
Corrientes	4.663	723.857,5	1,3%	-1,5%	-10,1%	-26,5%	114,3%	114,3%
Entre Ríos	4.813	827.181,2	1,4%	1,9%	-10,1%	-26,1%	110,5%	110,5%
Formosa	2.557	732.153,0	0,7%	-2,7%	5,1%	-24,4%	106,9%	106,9%
Jujuy	4.571	937.664,5	1,3%	-6,2%	4,7%	-31,7%	108,7%	108,7%
La Pampa	2.710	913.770,2	0,8%	4,6%	-24,3%	-31,3%	108,6%	108,6%
La Rioja	802	731.899,5	0,2%	-14,2%	-36,9%	-73,1%	99,0%	99,0%
Mendoza	12.500	863.430,5	3,6%	2,3%	-0,5%	-26,8%	110,1%	110,1%
Misiones	4.680	763.392,5	1,3%	-9,3%	-14,1%	-25,2%	112,7%	112,7%
Neuquén	20.720	1.751.445,4	6,0%	0,0%	0,0%	-28,1%	156,0%	156,0%
Río Negro	5.761	1.171.086,5	1,7%	-0,9%	-9,2%	-24,1%	138,9%	138,9%
Salta	10.233	1.034.068,2	2,9%	-2,6%	-17,4%	-28,4%	108,7%	108,7%
San Juan	6.987	894.949,8	2,0%	-0,7%	-10,7%	-24,5%	75,2%	75,2%
San Luis	2.727	855.685,5	0,8%	4,9%	11,3%	-22,2%	113,3%	113,3%
Santa Cruz	2.630	1.961.874,1	0,8%	-6,3%	-43,5%	-27,6%	148,5%	148,5%
Santa Fe	34.816	844.449,0	10,0%	1,7%	-1,4%	-27,5%	102,9%	102,9%
Sgo. del Estero	5.428	820.910,4	1,6%	-2,0%	-22,3%	-27,8%	103,2%	103,2%
Tie. del Fuego	1.324	1.376.668,3	0,4%	-0,9%	-20,7%	-29,6%	103,0%	103,0%
Tucumán	8.006	648.979,8	2,3%	-1,1%	-6,4%	-23,2%	102,4%	102,4%
Sin Asignar	5.762	1.176.977,4	1,7%	-8,4%	-24,8%	-31,3%	96,7%	96,7%
Total	347.456	966.907,4	100,0%	-0,4%	-6,2%	-28,5%	107,9%	107,9%

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

La evolución del salario real⁵

El salario medio deflactado exhibió en Enero un incremento del **12,6%** interanual, completando así tres meses consecutivos en los que el crecimiento anual del salario promedio nominal logró superar la evolución del IPCNu. Este dato es particularmente relevante toda vez que este indicador permaneció 12 meses consecutivos en terreno negativo entre finales de 2023 y de 2024.

Cuadro VII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real.
Enero 2023 - 2025 (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
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	923.478,6	7.491,4	173,8%	166,0%	2,9%
Diciembre	1.351.573,1	7.694,0	150,2%	117,8%	14,9%
2025					
Enero	966.907,4	7.864,1	107,9%	84,5%	12,6%
% Var. Ene - Dic '18 / '17	25,9%	34,3%			-5,9%
% Var. Ene - Dic '19 / '18	49,3%	53,5%	-	-	-3,4%
% Var. Ene - Dic '20 / '19	33,0%	42,0%	-	-	-5,9%
% Var. Ene - Dic '21 / '20	50,9%	48,4%	-	-	-0,1%
% Var. Ene - Dic '22 / '21	70,7%	72,4%	-	-	-0,4%
% Var. Ene - Dic '23 / '22	135,6%	133,5%	-	-	1,6%
% Var. Ene - Dic '24 / '23	202,5%	219,9%	-	-	-6,4%

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

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

⁵ En la presente sección se analiza la evolución de los salarios nominales con relación al incremento de precios estimado a partir del Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNu) elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

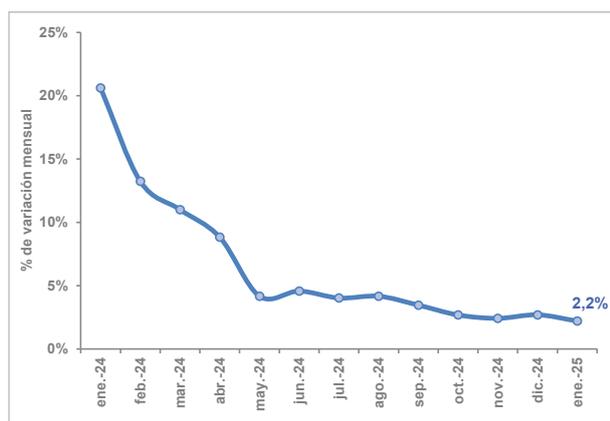
El índice se considera representativo del total de hogares del país con información de evolución de precios desagregada a nivel de las seis regiones que conforman el territorio nacional. La actual serie inicia en el mes de Diciembre de 2016. Desde que estuvieron disponibles las variaciones interanuales se reincorporó la presente sección de análisis de la dinámica de las remuneraciones reales de los trabajadores registrados del sector.

Siendo que la serie de salarios nominales del sector considera las remuneraciones por todo concepto no se trata, estrictamente, de una evolución del nivel real de las mismas, sino sólo un indicador aproximado.

De esta forma, el índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNu-INDEC) se ubicó durante el primer mes del año en los 7864,1 puntos básicos, esto es, un 2,2% por encima de lo registrado el mes precedente, desacelerando el ritmo de incremento hacia niveles que no se verificaban desde Julio de 2020.

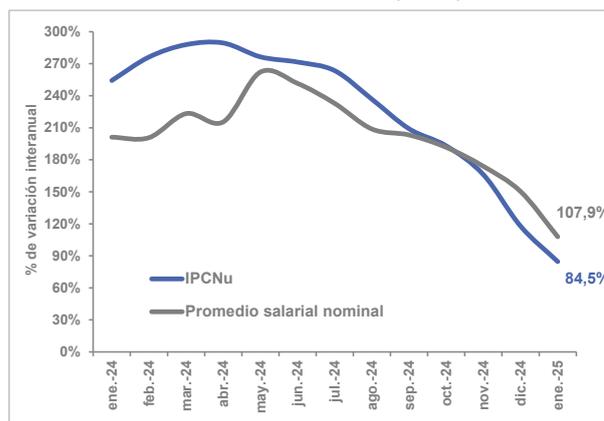
En este marco, **el ritmo de crecimiento interanual del salario nominal superó por tercer mes consecutivo el ritmo de crecimiento del nivel de precios**. En este contexto, la brecha relativa entre la dinámica de ambas variables invierte su tendencia y **resulta en una evolución positiva del salario real**. No obstante, será necesario observar los meses siguientes para determinar si esta tendencia se mantiene a largo plazo (Ver Gráfico XV).

Gráfico XIV - Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu). Variación mensual. Enero 2024 – 2025 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

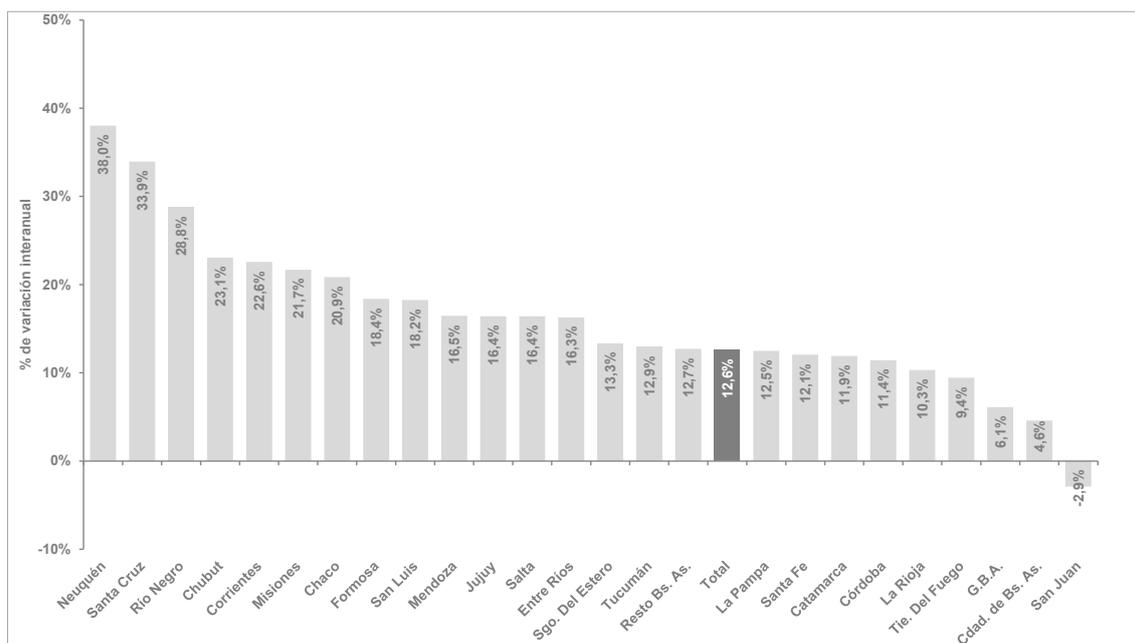
Gráfico XV – Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu) y Salario nominal. Variación interanual. Enero 2024 – 2025 (en %)



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

En línea con la evolución observada a nivel agregado, **la variación interanual del salario real en términos jurisdiccionales mostró un desempeño favorable para todas las provincias que conforman el país, a excepción de San Juan que presentó una contracción del 2,9%** (ver Gráfico XVI).

Gráfico XVI – Salario real por Provincia. Variación interanual. Enero 2025 (en %)



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

**Cuadro VIII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real por Provincia.
Enero 2025 (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.	889.816,5	89,6%	89,6%	4,6%	4,6%
Buenos Aires	937.016,1				
GBA	869.333,0	89,6%	89,6%	6,1%	6,1%
Resto Bs. As.	1.055.090,3	81,1%	81,1%	12,7%	12,7%
Catamarca	1.046.692,4	79,3%	79,3%	11,9%	11,9%
Chaco	674.099,7	74,8%	74,8%	20,9%	20,9%
Chubut	1.529.609,9	85,5%	85,5%	23,1%	23,1%
Córdoba	780.633,1	81,1%	81,1%	11,4%	11,4%
Corrientes	723.857,5	74,8%	74,8%	22,6%	22,6%
Entre Ríos	827.181,2	81,1%	81,1%	16,3%	16,3%
Formosa	732.153,0	74,8%	74,8%	18,4%	18,4%
Jujuy	937.664,5	79,3%	79,3%	16,4%	16,4%
La Pampa	913.770,2	85,5%	85,5%	12,5%	12,5%
La Rioja	731.899,5	80,4%	80,4%	10,3%	10,3%
Mendoza	863.430,5	80,4%	80,4%	16,5%	21,7%
Misiones	763.392,5	74,8%	74,8%	21,7%	21,7%
Neuquen	1.751.445,4	85,5%	85,5%	38,0%	38,0%
Río Negro	1.171.086,5	85,5%	85,5%	28,8%	28,8%
Salta	1.034.068,2	79,3%	79,3%	16,4%	16,4%
San Juan	894.949,8	80,4%	80,4%	-2,9%	-2,9%
San Luis	855.685,5	80,4%	80,4%	18,2%	18,2%
Santa Cruz	1.961.874,1	85,5%	85,5%	33,9%	33,9%
Santa Fe	844.449,0	81,1%	81,1%	12,1%	12,1%
Sgo. del Estero	820.910,4	79,3%	79,3%	13,3%	13,3%
Tie. del Fuego	1.376.668,3	85,5%	85,5%	9,4%	9,4%
Tucumán	648.979,8	79,3%	79,3%	12,9%	12,9%
Sin Asignar	1.176.977,4	84,5%	84,5%	-	-
Total	966.907,4	84,5%	84,5%	12,6%	12,6%

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

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

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

► Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País⁶

El 2024 culminó siendo un año de magros resultados para el segmento de nuevos desarrollos inmobiliarios. **Aún cuando el mes de Diciembre supuso una relativa recuperación del indicador de superficie permitada, el balance anual confirmó una nueva retracción del volumen de actividad, completando tres años consecutivos de caída y evidenciando, incluso, una aceleración en su ritmo.**

La superficie autorizada durante Diciembre alcanzó los 1.117.989 M2, marcando así un incremento del 12,5% interanual, la mayor variación del 2024. Cabe destacar que esta buena performance se explica por el incremento del tamaño medio de los emprendimientos permitados, toda vez que la cantidad de permisos otorgados continuó su tendencia contractiva y marcó un retroceso del 8,7% en relación con igual período del año anterior.

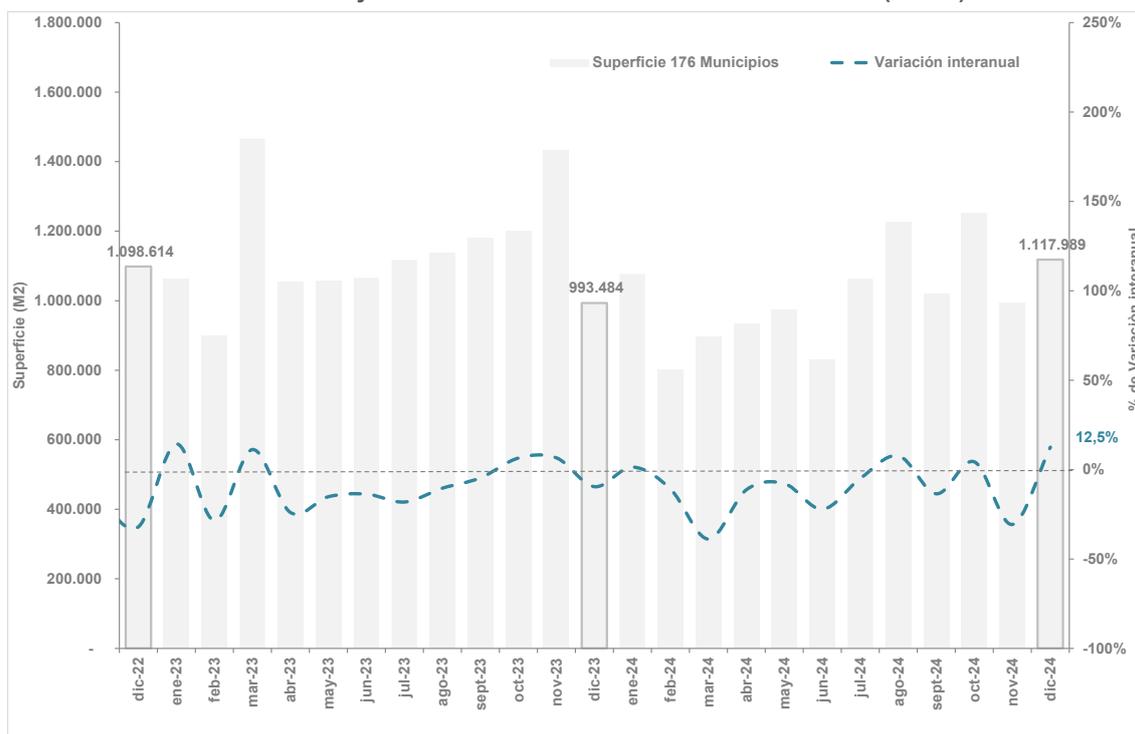
Cuadro I – Superficie permitada para Construcción en 176 Municipios relevados por el INDEC.
Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Diciembre 2023 – 2024 (en M2 y en %)

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						
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	1.019.760	-13,5%	-12,1%	3.836	-6,0%	-13,3%
Octubre	1.252.943	4,3%	-10,4%	4.146	2,8%	-11,7%
Noviembre	992.669	-30,7%	-12,7%	3.810	-5,9%	-11,1%
Diciembre	1.117.989	12,5%	-10,8%	3.658	-8,7%	-10,9%
Acumulado Ene - Dic '21	16.426.571	-	-	55.642	-	-
Acumulado Ene - Dic '22	14.814.052	-	-9,8%	56.939	-	2,3%
Acumulado Ene - Dic '23	13.663.162	-	-7,8%	48.273	-	-15,2%
Acumulado Ene - Dic '24	12.182.768	-	-10,8%	42.993	-	-10,9%

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

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

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

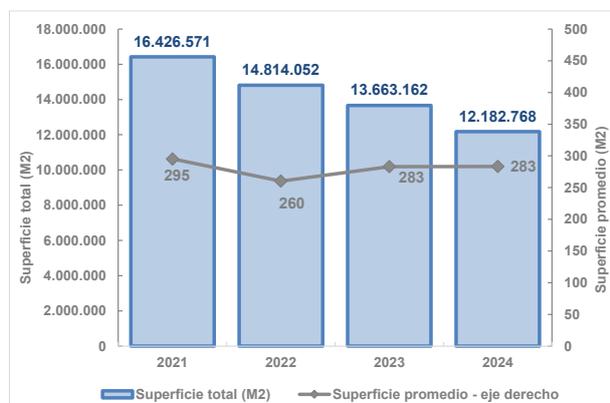


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Pese a este relativo buen desempeño en el último mes del año, **el 2024 culminó con escasos 12.182.768 M2 proyectados en la nómina de 176 municipios relevados por el INDEC, nivel que se ubicó 10,8% por debajo del registro correspondiente a 2023** y resultó el menor para la serie iniciada en 2021 (ver Gráficos II y III).

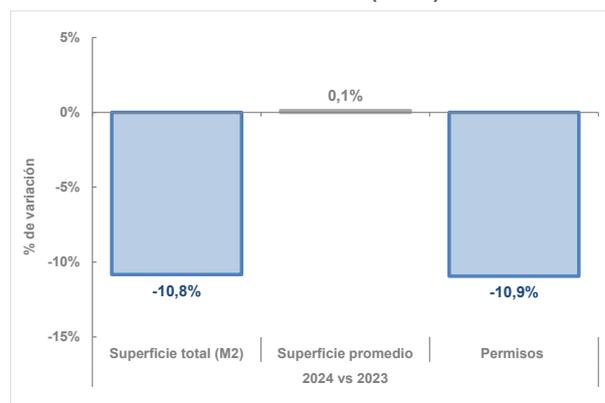
En lo que respecta a la cantidad de permisos, se observó una merma del 10,9% interanual en el acumulado a Diciembre, marcando un panorama en el que si bien se produjo una caída en la cantidad de emprendimientos, el tamaño medio de los nuevos desarrollos se mantuvo relativamente constante.

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

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

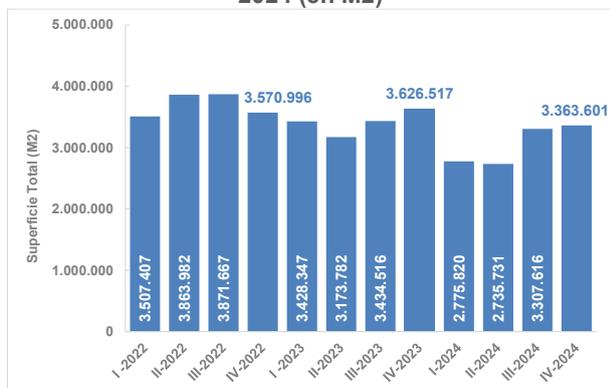


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

El análisis de la dinámica a lo largo del año muestra **que el cuarto trimestre de 2024 culminó con un total de superficie permitada de 3.363.601 M2**, lo que, si bien se constituye como un máximo para 2024, se encuentra por debajo de los registros a igual periodo en 2022 y 2023 (Ver Gráfico IV).

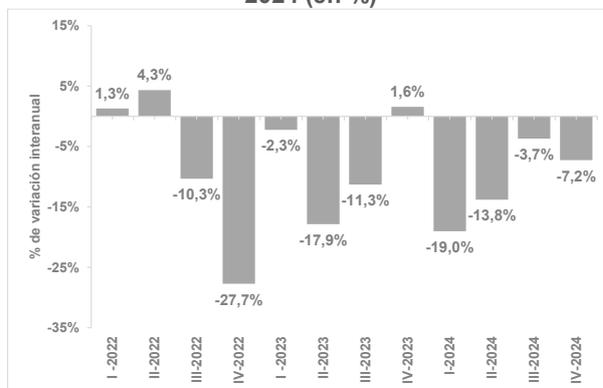
En esto cabe destacar que la dinámica del cuarto trimestre mostró un empeoramiento de la tendencia, con una tasa de caída interanual (7,2%) que casi duplicó la observada en el período precedente (Gráfico V).

Gráfico IV – Superficie permitida para construcción en 176 municipios relevados por el INDEC. Nivel acumulado. Primer trimestre 2022 – Cuarto trimestre 2024 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico V – Superficie permitida para Construcción en 176 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual. Primer trimestre 2022 – Cuarto trimestre 2024 (en %)

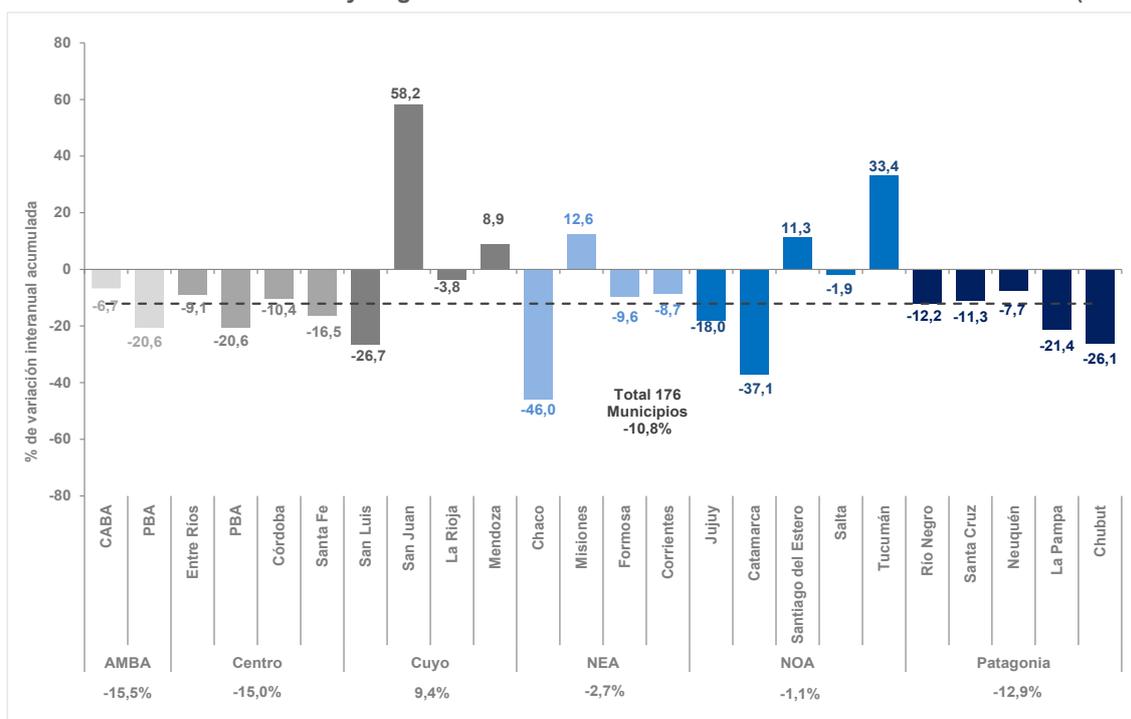


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

El panorama retratado a nivel agregado es resultado de un comportamiento de retracción prácticamente generalizado a nivel territorial. Considerando la superficie permitida acumulada al mes de Diciembre, **tan solo la Región de Cuyo ha logrado escapar de esta tendencia marcando un incremento del 9,4% interanual.**

A nivel provincial, **se destacan las jurisdicciones correspondientes a San Juan, que mostraron una expansión del 58,2%, seguidas por las de Mendoza, con un aumento del 8,9%.** Dentro del NOA sobresale lo ocurrido en Tucumán (+33,4%) y en Santiago del Estero (+11,3%); en el NEA la mejor performance le cupo a Misiones (+12,6%). Todos los porcentuales corresponden a la variación interanual acumulada.

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

En el extremo opuesto se encuentra el **Área Metropolitana de Buenos Aires, con una superficie total permitada que marca una caída del 15,5% en el período bajo análisis y se posiciona por noveno mes consecutivo como la región que presenta el peor desempeño relativo.** Esta evolución se explicó principalmente por lo ocurrido en los distritos que integran la PBA, que acumularon una baja interanual del 20,6%, seguida por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una merma del 6,7% para el acumulado a Diciembre. Entre las demás regiones con contracciones interanuales acumuladas, destacó **la región Centro con una disminución del 15,0%**, impulsada por una contracción del 20,6% en PBA. Le siguieron **la Patagonia con una baja del 12,9%**, el **Noreste Argentino con una contracción del 2,7%**, y el **Noroeste Argentino con una merma del 1,1%**.

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁷

La superficie permitada para construcción en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires inició 2025 con un buen desempeño. **Fueron 165.181 M2 autorizados para construir, lo que supuso un incremento interanual del 17,8%** marcando el nivel más alto para un mes de Enero desde 2021.

Cuadro II – Superficie incluida en los permisos otorgados para construcción. Nivel mensual, variación mensual e interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero 2024 – 2025 (en M2 y en %)

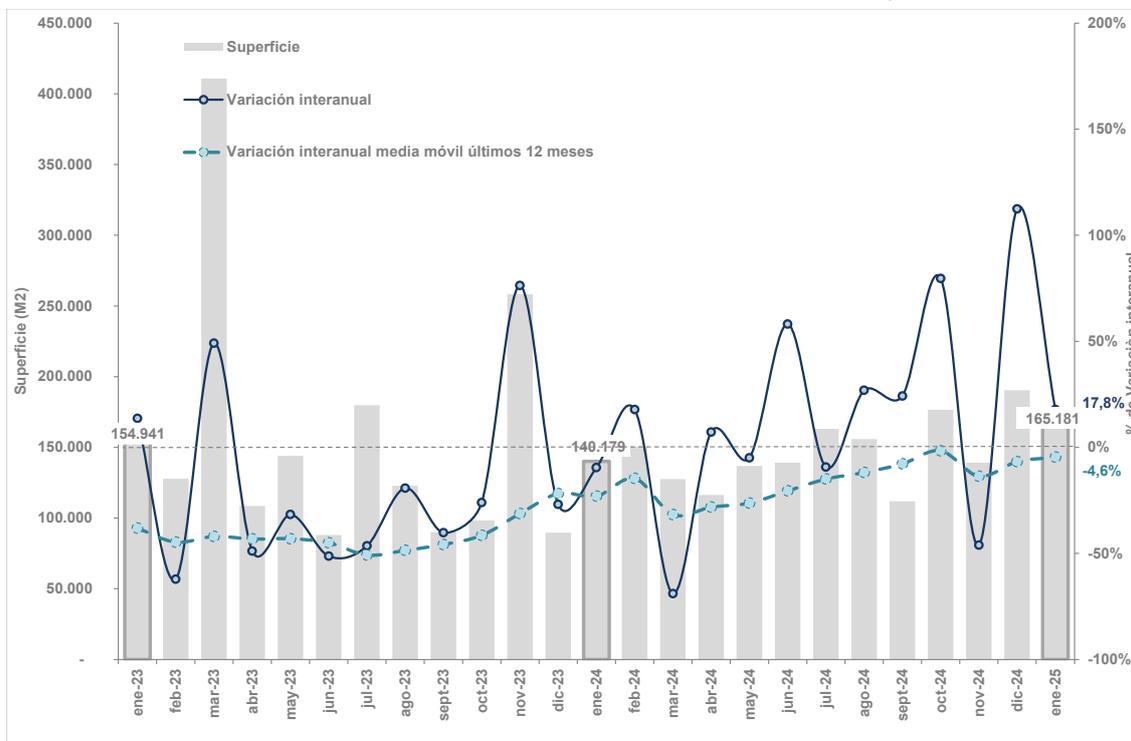
Periodo	Superficie Total		
	M2	% Var. Mes anterior	% Var. Año anterior
2024			
Enero	140.179	56,4%	-9,5%
Febrero	150.534	7,4%	17,8%
Marzo	127.606	-15,2%	-68,9%
Abril	116.365	-8,8%	7,2%
Mayo	136.863	17,6%	-5,0%
Junio	139.129	1,7%	58,1%
Julio	163.081	17,2%	-9,3%
Agosto	155.830	-4,4%	26,9%
Septiembre	111.930	-28,2%	24,2%
Octubre	176.712	57,9%	79,6%
Noviembre	139.150	-21,3%	-46,1%
Diciembre	190.467	36,9%	112,4%
2025			
Enero	165.181	-13,3%	17,8%
Ene'07	333.838	-	-10,8%
Ene'08	335.360	-	0,5%
Ene'09	58.964	-	-82,4%
Ene'10	114.362	-	94,0%
Ene'11	223.733	-	95,6%
Ene'12	178.248	-	-20,3%
Ene'13	21.120	-	-88,2%
Ene'14	71.293	-	237,6%
Ene'15	83.030	-	16,5%
Ene'16	54.950	-	-33,8%
Ene'17	148.818	-	170,8%
Ene'18	90.806	-	-39,0%
Ene'19	148.695	-	63,8%
Ene'20	180.681	-	21,5%
Ene'21	286.181	-	58,4%
Ene'22	136.303	-	-52,4%
Ene'23	154.941	-	13,7%
Ene'24	140.179	-	-9,5%
Ene'25	165.181	-	17,8%

Fuente: Elaboración IERIC en base a Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IDECBA) e INDEC

⁷ A partir de 2020, el Instituto 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 el IDECBA.

La evolución de mediano plazo de la superficie permitida, evidenciada en la línea punteada de variación interanual móvil de 12 meses en el Gráfico VII, mantiene su ritmo de desaceleración aunque permanece aún en terreno negativo, completando 28 periodos consecutivos en esta condición.

Gráfico VII - Superficie para Construcción. Nivel mensual y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero 2023 - 2025 (en M2 y en %)

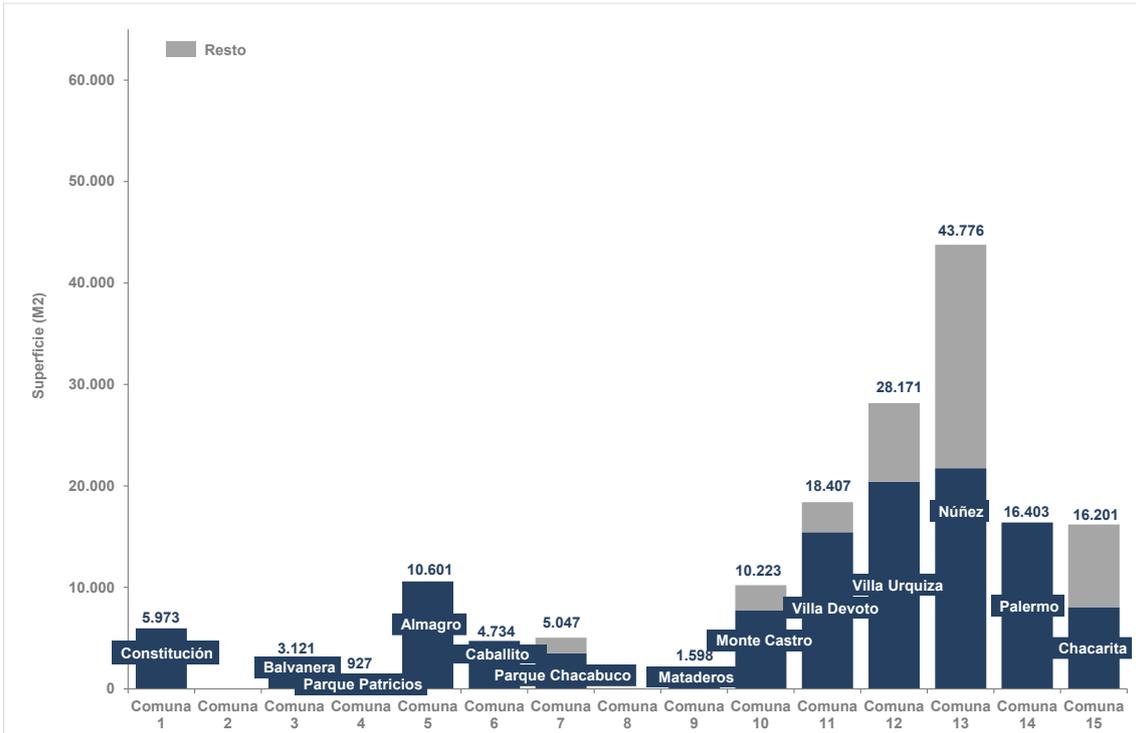


Fuente: Elaboración IERIC en base a Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IDECBA) e INDEC.

En cuanto a la distribución de la superficie permitida dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, **el liderazgo lo tuvo la Comuna 13, que comprende a los barrios de Núñez y Belgrano, aportando un total de 43.776 M2.** En segundo lugar, se ubicó la Comuna 12, con 28.171 M2, donde el barrio de Villa Urquiza se destacó al contribuir con 20.417 M2. Por su parte, la Comuna 11 ocupó el tercer lugar con 18.407 M2, impulsada principalmente por el barrio de Villa Devoto, que aportó 15.448 M2 (ver Gráfico VIII).

En el extremo opuesto, las que registraron la menor superficie permitida fueron la Comuna 4, con 927 M2, y la Comuna 9, con 1.598 M2. Por último, cabe destacar que las Comunas 2 y 8 no presentaron ningún requerimiento durante el mes analizado.

Gráfico VIII - Superficie para Construcción por Comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual. Enero 2025 (en M2)

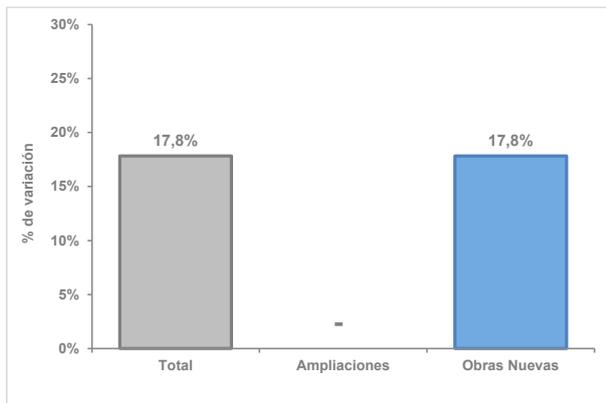


Fuente: Elaboración IERIC en base a Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IDECBA).

A nivel de las tipologías de obra, **el incremento observado en Enero se explicó exclusivamente por lo acontecido con las Obras Nuevas, toda vez que no se registraron permisos para Ampliaciones** (ver Gráfico IX).

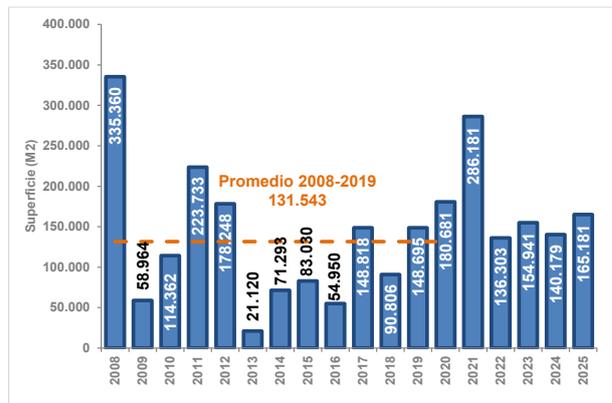
En perspectiva histórica, **la superficie permitida fue la mayor de los últimos cuatro años para un mes de Enero** y se ubica un 25,5% por encima del promedio 2008-2019 (Gráfico X).

Gráfico IX – Superficie permitida para Construcción según tipo de obra. Variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero 2025 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IDECBA)

Gráfico X – Superficie permitida para Construcción. Nivel mensual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero 2008 / 2025 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IDECBA)

La compraventa de inmuebles

En Enero de 2025, las operaciones de compraventa de inmuebles mostraron un desempeño positivo en la comparación interanual en las dos principales plazas del país, a pesar de la contracción mensual típica de comienzos de año. **La tendencia expansiva de los últimos meses evidencia una recuperación sostenida del sector**, alcanzando en Enero el mayor volumen de operaciones para este mes desde 2018.

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. Enero 2024 - 2025 (en cantidad y en %)

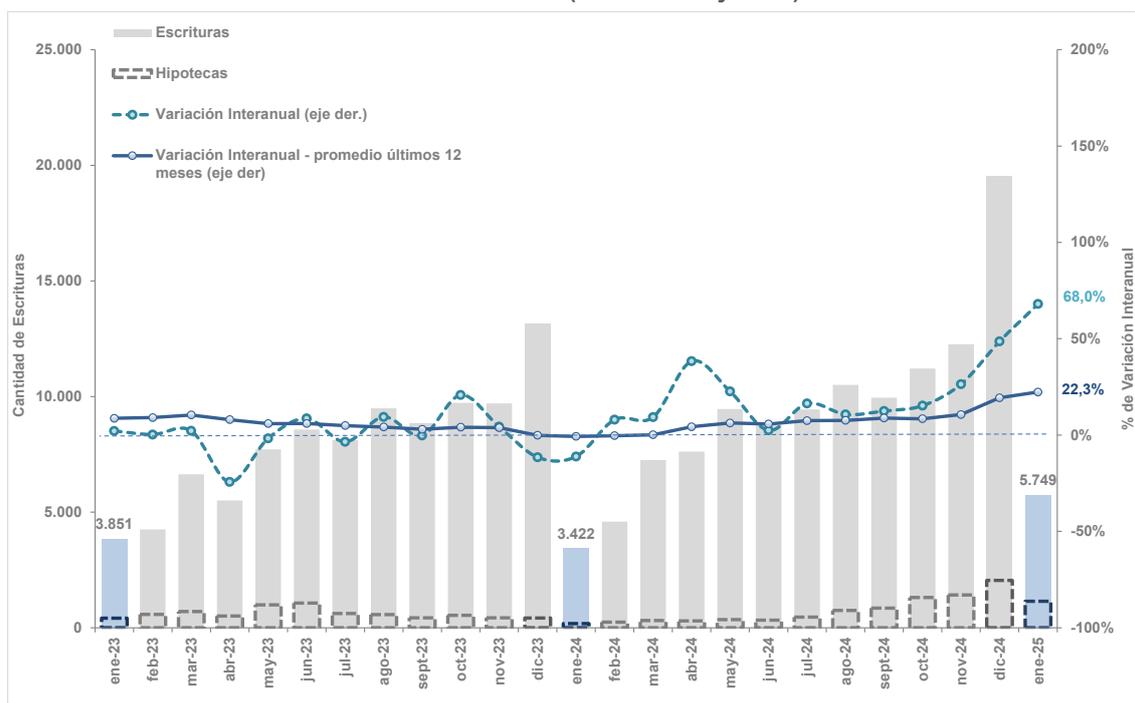
Periodo	Provincia de Buenos Aires				Ciudad Autónoma de Buenos Aires			
	Cantidad de Hipotecas	Cantidad de Escrituras	% de Variación Escrituras		Cantidad de Hipotecas	Cantidad de Escrituras	% de Variación Escrituras	
			Mensual	Interanual			Mensual	Interanual
2024								
Enero	182	3.422	-73,9%	-11,1%	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%
Diciembre	2.049	19.513	59,2%	48,6%	1.130	7.667	33,2%	68,1%
2025								
Enero	1.147	5.749	-70,5%	68,0%	945	3.645	-52,5%	93,7%
Enero '08	1.383	8.400	-	-	-	4.301	-	-5,2%
Enero '09	623	4.475	-	-46,7%	-	2.573	-	-40,2%
Enero '10	644	5.127	-	14,6%	537	3.431	-	33,3%
Enero '11	793	4.103	-	-20,0%	695	3.864	-	12,6%
Enero '12	1.119	4.837	-	17,9%	740	3.320	-	-14,1%
Enero '13	1.239	3.092	-	-36,1%	308	2.043	-	-38,5%
Enero '14	740	3.918	-	26,7%	213	2.030	-	-0,6%
Enero '15	768	3.215	-	-17,9%	211	1.733	-	-14,6%
Enero '16	484	3.109	-	-3,3%	292	1.898	-	9,5%
Enero '17	903	4.401	-	41,6%	755	3.426	-	80,5%
Enero '18	3.253	6.973	-	58,4%	1.855	4.484	-	30,9%
Enero '19	250	3.160	-	-54,7%	219	2.028	-	-54,8%
Enero '20	163	2.502	-	-20,8%	111	1.390	-	-31,5%
Enero '21	143	3.839	-	53,4%	79	1.619	-	16,5%
Enero '22	447	3.771	-	-1,8%	87	1.385	-	-14,5%
Enero '23	413	3.851	-	2,1%	78	1.848	-	33,4%
Enero '24	182	3.422	-	-11,1%	69	1.882	-	1,8%
Enero '25	1.147	5.749	-	68,0%	945	3.645	-	93,7%

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

En la Provincia de Buenos Aires se registraron 5.749 escrituras en Enero, lo que representó un **incremento del 68,0% en la comparación interanual** y, como se mencionó, constituyó el mayor registro para este mes desde 2018.

Por su parte, **las operaciones formalizadas mediante hipotecas alcanzaron un total de 1.147**, lo que equivale a **más de cinco veces el volumen registrado en Enero de 2024**. En línea con el crecimiento de las escrituras, **estas transacciones representaron el 20,0% del total de actos escriturales**, la mayor participación desde Abril de 2020.

Gráfico XI – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Enero 2023 – 2025 (en cantidad y en %)

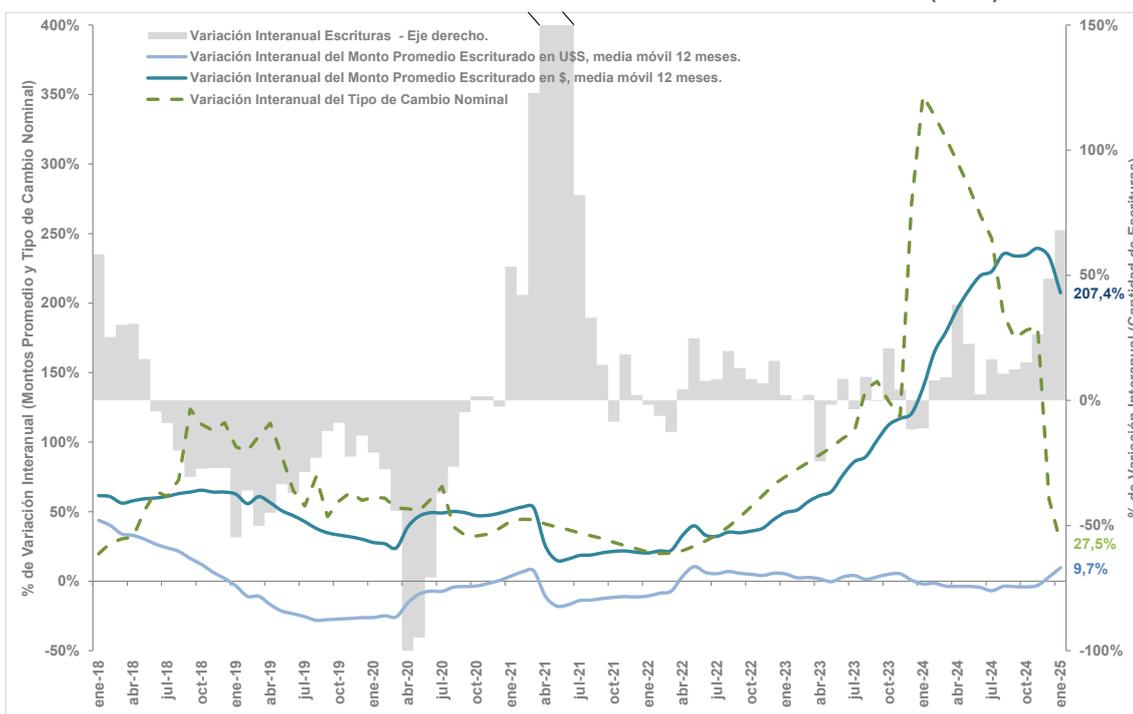


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

El monto promedio por acto escriturado en la Provincia de Buenos Aires alcanzó los 70.346 millones, un 32,0% mayor que en Diciembre, mientras que al tipo de cambio oficial alcanzó los USD 67.410, un 29,1% más que el mes previo. Al valor del dólar MEP promedio del mes, el monto se reduce a USD 60.397.

Las trayectorias de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera, junto con el tipo de cambio oficial, pueden observarse en el Gráfico XII. En él se evidencia el sendero contractivo que siguió el monto promedio de las escrituras en USD al tipo de cambio oficial durante 2024, logrando, en el mes de Enero, escapar de la tendencia y ubicarse en terreno positivo por segundo mes consecutivo, con una variación del 9,7% interanual.

Gráfico XII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Enero 2018 – 2025 (en %)

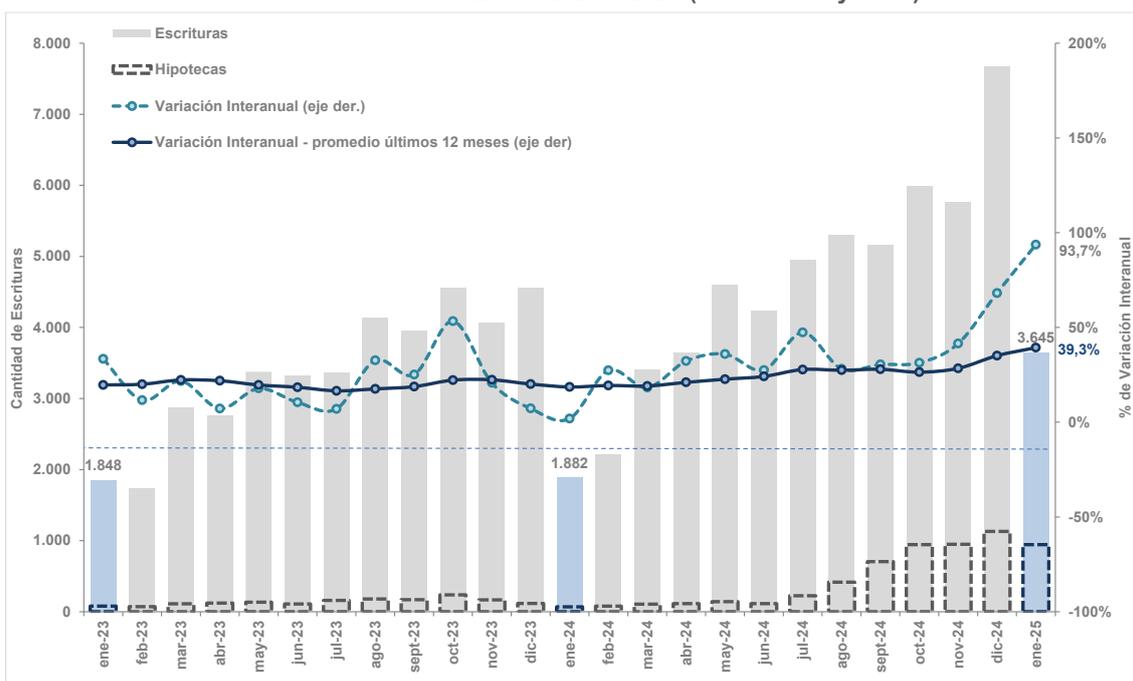


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se celebraron 3.645 escrituras en Enero, lo que representó una expansión del 93,7% en la comparación interanual y, al igual que en la Provincia homónima, constituyó el mayor registro para ese mes desde 2018.

Las operaciones formalizadas mediante hipotecas siguieron una dinámica similar, con un total de 945 transacciones durante el periodo, un número 12 veces superior al registrado en Enero de 2024. En términos de participación sobre el total de actos escriturales, alcanzaron el 25,9%, la más alta desde Mayo de 2018.

Gráfico XIII – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Enero 2023 – 2025 (en cantidad y en %)

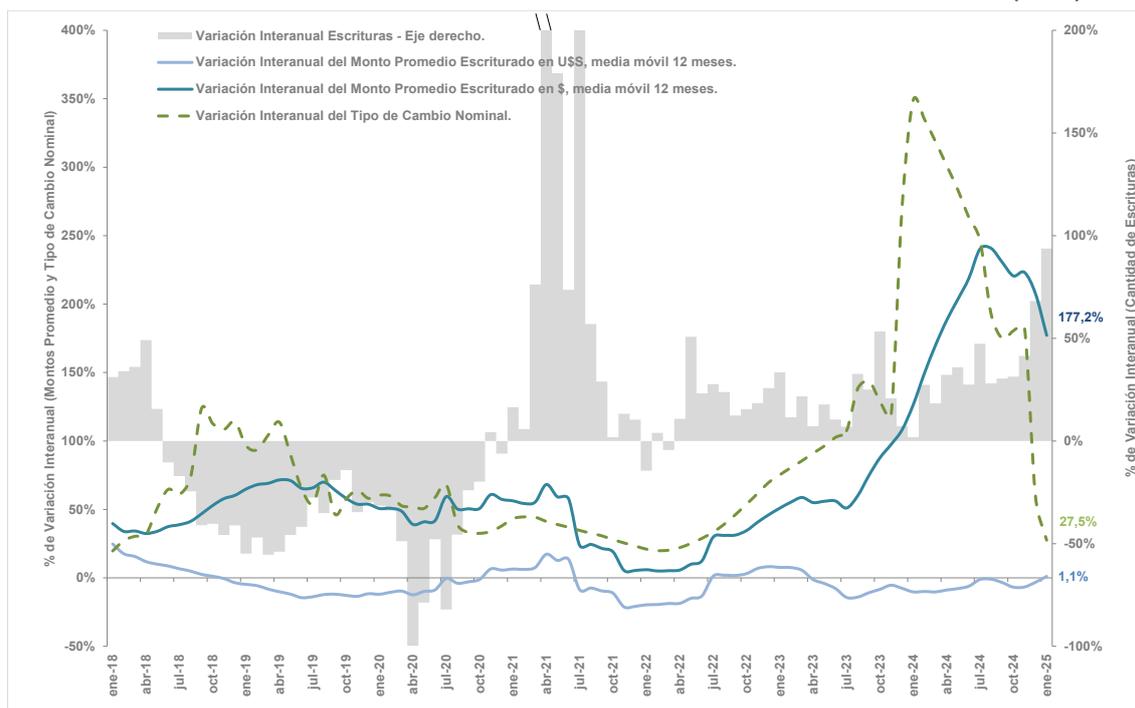


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Respecto al **monto promedio por Acto celebrado, en la Ciudad alcanzó los \$118.841 millones, que, al tipo de cambio oficial, equivalen a USD 113.880**, marcando una expansión de 11,2% y del 8,8% respecto al mes de Diciembre, respectivamente. Traducido al **valor promedio del mes del dólar MEP de Enero, el monto resulta de USD 102.034**.

En el Gráfico XIV sobre la trayectoria de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera, se puede observar una desaceleración en el volumen de operaciones en pesos, iniciada a mediados de 2024, en un contexto de moderada recuperación de los precios medios en moneda extranjera, que continuó hasta Diciembre debido a la desaceleración del tipo de cambio nominal. Para el mes de Enero, se percibe una recuperación relativa, y la tasa de variación interanual en moneda extranjera logra situarse en terreno positivo, con una variación del 1,1%.

Gráfico XIV – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Enero 2018 – 2025 (en %)

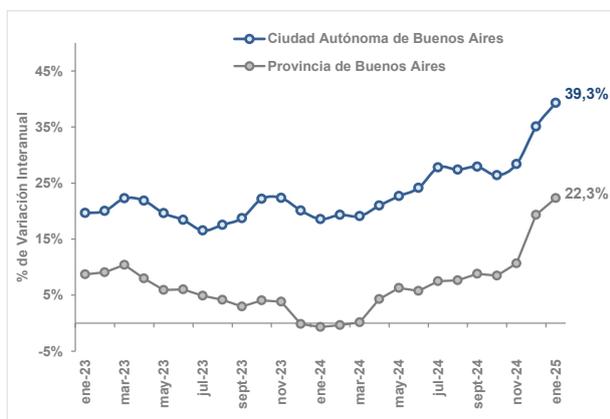


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El análisis comparado de las dos principales plazas inmobiliarias del país refleja con claridad el dinamismo del mercado actual, que contrasta con la tendencia de otros indicadores sectoriales. Por tercer mes consecutivo, Enero mostró una aceleración en la tasa de crecimiento de mediano plazo en ambos distritos, evidenciada en el Gráfico XV a través del promedio móvil de 12 meses de la variación interanual. En este contexto, **la Ciudad Autónoma de Buenos Aires lideró la expansión con un incremento del 39,3%, mientras que la Provincia de Buenos Aires registró un crecimiento más moderado, aunque igualmente significativo, del 22,3%**.

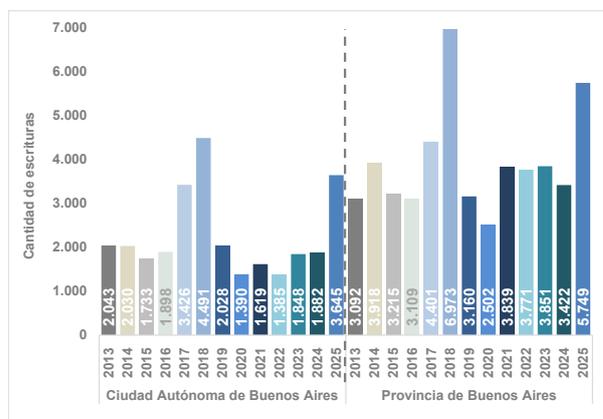
Resulta destacable el impacto positivo de las medidas vinculadas al financiamiento hipotecario sobre este segmento de compraventa de inmuebles. En términos del número de escrituras, el desempeño reciente confirma la trayectoria ascendente, aunque sin alcanzar los niveles de actividad de 2018, que sigue siendo el punto de referencia para un mes de Enero. Como muestra el Gráfico XVI, **el número de escrituras formalizadas en 2025 se encuentra entre los más altos de la última década**, reflejando la reactivación del sector, aunque aún por debajo del máximo histórico registrado en aquel período.

Gráfico XV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Enero 2023 – 2025 (en %)



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

Gráfico XVI – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero 2013 - 2025 (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 este marco, **el otorgamiento de préstamos con respaldo hipotecario en todo el país alcanzó los \$219.891 millones, de los cuales se estima que \$207.117 (94,1%) fueron destinados a la adquisición de vivienda (operaciones con un plazo superior a los diez años)**. Convertidos al tipo de cambio oficial promedio, estos montos representan un total de **USD 198,47 millones**, lo que implica una contracción del 24,4% respecto al registro de Diciembre.

A pesar de esta contracción mensual, **el financiamiento hipotecario mantiene una tendencia creciente tras el relanzamiento de los créditos UVA en Abril de 2024**. La participación de 23 entidades bancarias⁸ en la oferta de estos préstamos facilitó un mayor acceso al crédito, impulsando un crecimiento sostenido de la actividad de compraventa.

Este aumento creciente del crédito encuentra sin embargo algunos elementos que pueden limitar su expansión. Uno de ellos es que a partir de Noviembre hubo 12 bancos que decidieron aumentar las tasas de sus créditos, llevando el promedio de la TNA del 5,5% al 7,4%. El efecto de esta suba es que se incrementa el valor de las cuotas y se necesitan más ingresos para solicitar el préstamo. Pero **el mayor problema radica en la dificultad de las entidades para obtener fondeo de mediano/largo plazo**. Para ello es necesario desarrollar un mercado secundario de hipotecas (mediante securitización o titulización de las carteras).

La expansión del crédito es fundamental para el acceso a la vivienda de usuarios finales (y no sólo que la actividad esté motorizada por inversores como en los últimos años) y su importancia crece aún más cuando el Gobierno Nacional se retiró de su función de promover la vivienda social⁹.

⁸ Entre las entidades que ofrecen créditos se encuentran el Banco Hipotecario, Banco Nación, Banco Ciudad, Santander, ICBC, BBVA, Galicia, Macro, Supervielle, Credicoop, Patagonia, Brubank, Banco de Córdoba, Corrientes, Neuquén, Santa Fe, Entre Ríos, San Juan, Santa Cruz, HSBC, Banco Comafi y Nuevo Banco de Entre Ríos. Las condiciones básicas incluyen plazos de hasta 30 años, financiamiento de hasta el 80% del valor de la propiedad y tasas de interés que oscilan entre el 3,5% y el 9,5% según la entidad financiera y perfil del solicitante. Además, las cuotas mensuales no deben superar entre el 25% y el 40% de los ingresos del solicitante.

⁹ Mediante el Decreto 70/2025 el Gobierno Nacional disolvió la Secretaría de Desarrollo Territorial, Habitat y Vivienda, bajo la premisa de que la política de vivienda debe ser gestionada por las provincias, municipios y los privados. Los tres fondos fiduciarios a través de los cuales la ex Secretaria de Vivienda llevaba adelante gran parte de sus funciones fueron disueltos o están en proceso de liquidación.

Cuadro IV – Crédito Hipotecario bancario otorgado a Personas Físicas.
 Nivel mensual y variación interanual. Enero 2024 – 2025 (en millones de pesos y en %)

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
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%
Diciembre	277.983	268.255	269.260	10857,8%	24717,0%
2025					
Enero	219.891	207.117	210.730	7365,6%	13714,9%
Enero '08	255	160	-	-	-
Enero '09	432	333	-	69,8%	108,2%
Enero '10	397	321	-	-8,3%	-3,6%
Enero '11	667	510	-	68,2%	59,0%
Enero '12	934	720	-	40,0%	41,1%
Enero '13	302	223	-	-67,7%	-69,1%
Enero '14	269	178	-	-10,6%	-20,0%
Enero '15	252	149	-	-6,4%	-16,6%
Enero '16	398	278	-	57,8%	86,8%
Enero '17	1.599	1.295	-	301,6%	366,5%
Enero '18	10.229	9.857	-	539,7%	661,1%
Enero '19	2.350	2.116	-	-77,0%	-78,5%
Enero '20	829	746	-	-64,7%	-64,8%
Enero '21	495	275	249	-40,3%	-63,1%
Enero '22	1.321	634	328	167,1%	130,4%
Enero '23	2.522	2.172	2.253	90,8%	242,4%
Enero '24	2.945	1.499	2.183	16,8%	-31,0%
Enero '25	219.891	207.117	210.730	7365,6%	13714,9%

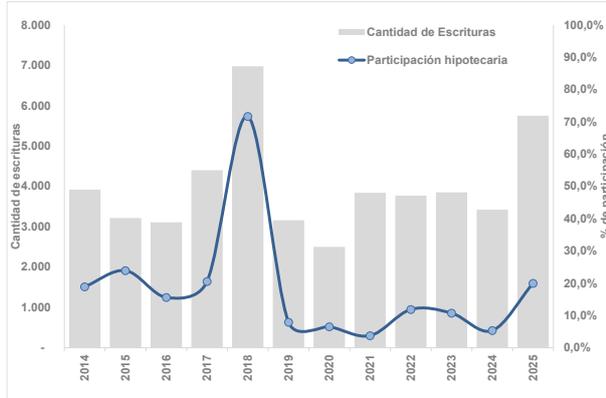
Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado en Febrero indican un total de \$ 246.641 millones, un 12,2% por encima del mes de Enero en términos nominales y de los cuales \$236.992 (96,1%) corresponderían a la adquisición de vivienda.

Cabe destacar que la participación del crédito en el total de transacciones en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires muestra, en Enero de 2025, una tendencia similar a la observada en 2018, lo que refleja un aumento en la actividad del mercado. Como se puede ver en los Gráficos XVII y XVIII, el dinamismo en la compraventa de inmuebles en ambas plazas ha estado marcado por dos ciclos de expansión impulsados por operaciones hipotecarias: el primero, en 2018, en el contexto del programa de préstamos UVA, y el segundo, más moderado, vinculado al reciente relanzamiento y ampliación de estas líneas de crédito.

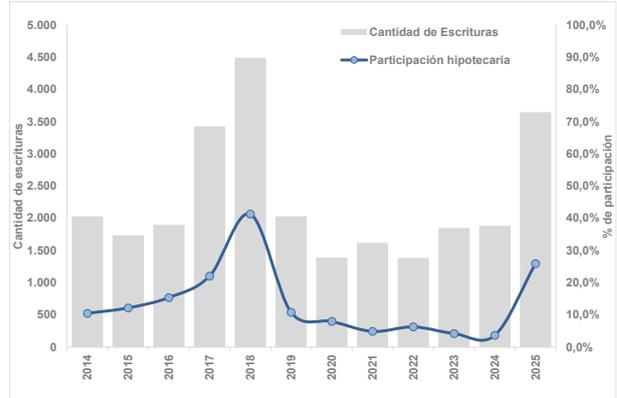
A pesar de esta similitud, es importante señalar las diferencias entre ambos procesos y su impacto desigual en cada distrito. Mientras que en la Ciudad de Buenos Aires el repunte actual ha generado una participación del crédito más cercana a los niveles de 2018, en la Provincia de Buenos Aires el peso de las escrituras formalizadas mediante hipotecas se mantiene en cifras comparables a las registradas en 2014 y 2015, reflejando un menor impacto relativo.

Gráfico XVII – Escrituras celebradas y proporción de Escrituras celebradas mediante hipotecas en la Provincia de Buenos Aires. Enero 2014 / 2025 (en cantidad y en % de participación)



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

Gráfico XVIII – Escrituras celebradas y proporción de Escrituras celebradas mediante hipotecas en Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enero 2014 – 2025 (en cantidad y en % de participación)



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

► Glosario de Términos utilizados.

INDEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.
CEDUC	Cámara Empresarial De Desarrollistas Urbanos de Córdoba
IDECBA	Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Bs. As.
ISAC	Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (INDEC)
CER	Coefficiente 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