

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 231

Correspondiente al periodo Noviembre – Diciembre 2024

República Argentina | Enero 2025

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA

▶	Resumen Ejecutivo	3
	Marco General.....	3
	Situación Laboral	4
	Situación Inmobiliaria	5
	Los siguientes temas pueden ser consultados en el informe completo	
▶	Marco General.....	7
	La Construcción	7
	Empresas Constructoras.....	12
	Costos	17
	La construcción en el empleo	19
▶	Situación Laboral en la Construcción a Noviembre 2024.....	23
	El empleo agregado en la Construcción	23
	Empleo por tamaño de empresa.....	25
	La situación del empleo sectorial por provincia	27
	El salario en la Construcción.....	30
	La evolución del salario real.....	33
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	37
	Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	37
	Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	40
	La compraventa de inmuebles	43
▶	Glosario de Términos utilizados.....	50

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 231

Enero 2025

► Resumen Ejecutivo

Marco General

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

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

Situación Laboral

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

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

Situación Inmobiliaria

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

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