

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 232**

Correspondiente al periodo Diciembre 2024 – Enero 2025

República Argentina | Febrero 2025

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA

▶ <b>Resumen Ejecutivo .....</b>	<b>3</b>
Marco General .....	3
Situación Laboral .....	4
Situación Inmobiliaria .....	5
Los siguientes temas pueden ser consultados en el informe completo	
▶ <b>Marco General.....</b>	<b>8</b>
La Construcción .....	8
Empresas Constructoras.....	13
Costos .....	17
La construcción en el empleo .....	19
▶ <b>Situación Laboral en la Construcción a Diciembre 2024 .....</b>	<b>24</b>
El empleo agregado en la Construcción .....	24
Empleo por tamaño de empresa.....	27
La situación del empleo sectorial por provincia .....	29
El salario en la Construcción.....	33
La evolución del salario real.....	36
▶ <b>Situación del Mercado Inmobiliario .....</b>	<b>40</b>
Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	40
Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires .....	43
La compraventa de inmuebles .....	46
▶ <b>Glosario de Términos utilizados.....</b>	<b>54</b>

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 232

## Febrero 2025

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- Los registros del IERIC marcaron en Enero una caída interanual del 8,4% en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción.
- La cantidad de empleadores en actividad se mantiene en su nivel más bajo desde el año 2006, con excepción de los registros correspondientes al año de la pandemia del COVID-19 (2020).
- Las *Grandes jurisdicciones* tuvieron una menor tasa de contracción, y al contrario de lo que venía aconteciendo los últimos meses, la brecha con respecto a las Restantes jurisdicciones puso fin a su sendero decreciente.
- La cantidad de jurisdicciones que lograron escapar a la tendencia a la baja se mantuvo, y fueron las mismas 3: 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*, volvió a ser la Ciudad de Buenos Aires la que mostró la caída más moderada (-4,6%). Por el contrario, la que más contrajo su plantel de empleadores fue nuevamente la provincia de Buenos Aires (-10,7%).
- En la actualidad son apenas 4 las jurisdicciones que cuentan con más empleadores que en 2019 y una (Formosa) con la misma cantidad. De las 4, San Juan y Salta crecieron en el último año, y las otras dos (Jujuy y Catamarca) cayeron.
- En términos de *Forma Jurídica*, *Unipersonales* aminoró su ritmo de contracción y más lo hizo *Sociedad de Personas*. *Sociedades Anónimas* redujo marginalmente su retroceso y *Otras* se mantuvo sin variaciones (es además la que menos disminuyó: -2,9%).
- El consumo de *cemento* inició 2025 con un crecimiento del 8,4% interanual, la primera tasa de variación positiva desde Marzo de 2023.
- Con excepción del año 2024 y de Enero de 2020, el nivel de consumo de este Enero fue el más bajo para dicho mes desde el año 2010.
- El análisis de los despachos por tipo de envase muestra que el que tuvo mayor ritmo de recuperación es el efectuado *en bolsa*, que se elevó un 9,3% (vs 7,7% de los despachos *a granel*).
- El Índice Construya prosigue su tendencia contractiva. En Enero retrocedió apenas un 0,6% interanual, la mejor marca desde Octubre de 2023. Pero la comparación es con un mes de 2024 en donde había experimentado una merma del 28,2%.
- Su versión desestacionalizada no sólo alcanzó su sexto mes consecutivo en baja, sino que evidenció el descenso mensual más pronunciado de esa secuencia (-7,8%), a lo largo de la cual ya acumuló una caída del 22,5%.
- Es necesario retrotraerse hasta el año 2006 para encontrar un nivel más bajo en el Índice Construya que el correspondiente a Enero de este año.
- Los datos del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC-INDEC) para Diciembre presentaron 4 insumos con tasas de crecimiento interanual: Hormigón elaborado, Resto, Pinturas para la construcción y, sobre todo, el Asfalto, que logró así su segundo mes consecutivo al alza.
- Si se considera la serie desestacionalizada, los datos del último mes de 2024 marcan una destacable recuperación: de los trece grupos de insumos que integran el indicador, once lograron crecer respecto a Noviembre.
- Se viene advirtiendo una marcada divergencia entre el comportamiento del consumo de cemento y los indicadores que aglutinan un universo más amplio de insumos, en particular el Índice Construya.

Así, tomando a Diciembre de 2013 como Base 100, el consumo de cemento se ubica hoy en 67, el ISAC en 64 y el Índice Construya en 60.

- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Ciudad de Buenos Aires) marcó en Enero una suba del 1% mensual, la tasa más baja desde Marzo de 2020.
- La mayor contribución a la desaceleración del ritmo de incremento provino del rubro Mano de obra, que en este mes se mantuvo prácticamente sin modificación (0,1%), luego de 5 meses con tasas mensuales de 4% o más.
- El rubro Materiales, en cambio, marcó una suba del 1,4% mensual, la mayor desde Septiembre del año 2024. De todos modos, fue el cuarto mes consecutivo en que se ubicó por debajo del 2%.
- Cuando se consideran las tasas de variación interanual, se observa que en Enero los *Materiales* se ubicaron un 34,3% por encima de su nivel de 12 meses atrás, mientras que la *Mano de obra* un 101,3%.
- Si se compara con Octubre de 2023, el alza acumulada por los *Materiales* asciende a 155,4%, mientras que la de la *Mano de obra* a 199%.
- En Enero los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses al valor oficial descendieron un 1% y alcanzaron su nivel más bajo desde Julio pasado. Este fue el quinto mes consecutivo en que disminuyó el costo de los *Materiales* medidos en esa divisa.

## Situación Laboral

- Según los datos provisorios disponibles al momento de elaborar este Informe, el empleo registrado en la Industria de la Construcción evidenció en Diciembre una contracción del 2,7% mensual, totalizando 348.362 puestos de trabajo.
- La comparativa con igual mes del 2023 marcó una caída del 11,7% manteniendo, por quinto mes consecutivo, la tendencia de desaceleración en la tasa de variación interanual.
- El balance del cuarto trimestre de 2024 muestra un leve incremento del 1,2% respecto al trimestre anterior. Sin embargo, el crecimiento fue moderado, por lo que el último trimestre del año no logró recuperar siquiera el volumen observado en los primeros tres meses.
- La comparación interanual del cuarto trimestre evidencia una significativa contracción del 14,6% (completando cinco trimestres consecutivos en terreno negativo), aunque con una tendencia a la desaceleración en el ritmo de caída.
- La contracción del volumen de ocupación de Diciembre se debe principalmente a la reducción del tamaño medio de las firmas constructoras, en línea con la tendencia estacional que es propia para el último mes del año.
- El indicador de empleo promedio se situó en 13,2 puestos de trabajo registrados por empresa, reflejando una caída mensual del 2,2% y una disminución interanual del 8,6%.
- La dinámica del empleo según tamaño de establecimiento da cuenta de una contracción generalizada tanto de los puestos como del número de empresas en todos los trimestres del año, aunque con una desaceleración también generalizada del ritmo de caída durante el segundo semestre.
- La participación de las grandes constructoras en el empleo registrado alcanzó en el cuarto trimestre del año un 10,6% del total, la más baja desde 2022.
- Afectado por la estacionalidad del sector, el empleo formal mostró una contracción a lo largo de casi todo el país, con sólo seis jurisdicciones logrando evitar la caída.
- Las Grandes Jurisdicciones fueron las principales responsables de la destrucción bruta de puestos de trabajo, explicando en conjunto el 56,4% de la pérdida total en el período.
- El análisis a nivel regional muestra una caída generalizada, con la mayor reducción en la Patagonia (-4,5% mensual) y la menor en Cuyo (-0,1%).
- Las mayores contribuciones a la caída del empleo correspondieron al Gran Buenos Aires y a la Ciudad de Buenos Aires. El destaque lo tuvo la Provincia de Neuquén que explicó el 12,7% de la destrucción

bruta de puestos de trabajo del mes y resultó el principal factor explicativo para la contracción registrada en la Región Patagonia.

- Misiones fue la provincia que presentó la tasa de contracción intermensual más significativa (-9,8%). En el extremo opuesto se ubica la provincia de San Luis con una tasa de variación positiva del 10,8%.
- En términos interanuales, la dinámica contractiva se produjo en todo el territorio nacional, salvo para Jujuy que logró un incremento del 8,2%.
- Los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción percibieron ingresos que, en promedio, alcanzaron los \$1.347.101,4, marcando así un nuevo máximo en la serie histórica.
- La dinámica interanual de los salarios nominales acompaña el comportamiento macroeconómico general y exhibe su segundo trimestre consecutivo de desaceleración.
- En Diciembre se incrementó la cantidad de trabajadores que percibieron un ingreso superior a los \$324.000, con un alza del 1,5% mensual y del 22,2% interanual.
- Respecto a la evolución de salarios según los distintos tamaños de empresas, el crecimiento se presenta como un hecho generalizado tanto en términos mensuales como interanuales.
- En particular, se destaca el segmento de 500 o más empleados con una tasa de variación que se ubica un 83,1% por encima de lo registrado el mes previo, y un 173,6% respecto a igual mes del año anterior.
- En términos jurisdiccionales, la pauta salarial siguió la tendencia observada a nivel agregado, con un comportamiento favorable en todas las provincias tanto en la comparación mensual como interanual.
- En un contexto de desaceleración del ritmo de crecimiento interanual de los precios al consumidor que supera la dinámica seguida por las remuneraciones nominales, el salario medio deflactado exhibió un incremento interanual del 14,5% en Diciembre.
- En la comparativa interanual, todas las jurisdicciones en las que se subdivide el país presentaron un incremento de los salarios reales en Diciembre, a excepción de San Juan que denotó una contracción del 2,5%.
- Si se observa la variación interanual acumulada del salario real durante todo el 2024, sólo Neuquén (22,0%), Salta (8,5%) y Río Negro (0,5%) registraron una expansión.

## Situación Inmobiliaria

- El panorama de los nuevos proyectos de edificación exhibió una dinámica de sensible contracción en Noviembre de 2024. Fueron 992.669 M2 permisados en todo el país, según el relevamiento sobre 176 municipios realizado mensualmente por el INDEC, lo que representa una caída del 20,7% respecto al mes previo y del 30,7% en relación con igual periodo del año anterior.
- La cantidad de permisos otorgados presentó una dinámica similar totalizando 3.810 en Noviembre, lo que representa una retracción del 8,1%, mensual y del 5,9% en la comparativa interanual.
- En los primeros once meses del año totalizaron 11.064.779 M2 de superficie permisada, marcando no solo una caída del 12,7% en relación con igual período del año anterior, sino también el menor registro para la serie iniciada en 2021.
- Esta coyuntura se explica fundamentalmente por la caída en la cantidad de nuevos emprendimientos (-11,1% interanual acumulado), toda vez que la superficie media de los desarrollos permisados entre Enero y Noviembre de 2024 fue de 281 M2 (-1,7% interanual para el período).
- El panorama retratado a nivel agregado es resultado de un comportamiento de retracción prácticamente generalizada a nivel nacional, donde tan sólo la Región de Cuyo logró escapar de esta tendencia.
- Dentro de esa Región se destacan las jurisdicciones correspondientes a la Provincia de San Juan, con una expansión del 55,0%, seguidas por las de la Provincia de Mendoza, con un aumento del 7,2% interanual acumulado.

- La superficie total permitada en el Área Metropolitana de Buenos Aires tuvo una caída del 18,9% en el período bajo análisis y se posiciona por octavo mes consecutivo como la región que presenta el peor desempeño relativo.
- Entre las demás regiones con contracciones interanuales acumuladas, se destacó la Región Centro con una disminución del 15,0%, impulsada por una caída del 22,5% en el interior de la PBA.
- La superficie permitada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires registró en Diciembre un significativo incremento.
- Con un volumen de permisos que alcanzó los 190.467 M2, el indicador de nuevos desarrollos en este distrito marcó un aumento del 36,9 % respecto al mes anterior y el nivel más elevado desde Noviembre de 2023.
- La superficie permitada no sólo se ubicó por encima del registro correspondiente a los dos años previos, sino también un 7,8% por encima de la media correspondiente a iguales meses del periodo 2007-2019.
- No obstante, cabe destacar que la Ciudad culminó el 2024 en terreno negativo en lo que hace al panorama de los nuevos emprendimientos. La superficie permitada resultó 6,7% inferior a la registrada en 2023, con un 5,2% menos de superficie para Obras Nuevas y 77,7% menos para Obras de Ampliaciones.
- Las escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires durante Diciembre alcanzaron las 19.513, marcando un máximo para todo 2024. Este registro representa una expansión del 59,2 % respecto al mes previo y del 48,6 % en la comparación interanual.
- Las operaciones formalizadas mediante hipotecas totalizaron 2.049, con un incremento del 44,6 % en relación con Noviembre y del 380,9 % en la comparación interanual.
- El monto promedio por acto escriturado en la Provincia de Buenos Aires fue de \$53,3 millones, valor que al tipo de cambio oficial equivale a USD 52.219. A la cotización del dólar MEP promedio del mes, el monto se reduce a USD 48.011.
- En la Ciudad de Buenos Aires fueron 7.667 las escrituras celebradas en Diciembre. En términos mensuales, la cantidad de operaciones creció un 33,2%, mientras que en la comparación interanual el incremento alcanzó el 68,1%.
- Las operaciones realizadas mediante hipotecas registraron su sexto mes consecutivo de crecimiento, totalizando 1.130 en Diciembre. Este volumen representa un aumento del 18,9 % respecto al mes anterior y del 874,1% en la comparación interanual.
- Para la Ciudad Autónoma el promedio por Acto celebrado fue de \$106,87 millones, cifra que convertida a la tasa de cambio oficial alcanza los USD 104.702. Considerando el valor promedio del dólar MEP en Diciembre el monto representa USD 96.265.
- La dinámica de la actividad de compraventa de inmuebles en ambos distritos mostró un crecimiento significativo en el cuarto trimestre. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la actividad registró un aumento promedio de 47,2%, mientras que la Provincia alcanzó una variación promedio de 32,0%.
- El total de ventas de inmuebles de la Provincia de Córdoba según surge del Índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), mostró una caída interanual del 26,1% en el acumulado a Octubre de 2024.
- Esa retracción se explica por la evolución del segmento de *Departamentos y Casas* que se contrajo un 58,3 % ante la comparativa con igual periodo del año anterior, toda vez que las ventas de *Lotes* comportaron un incremento del 46,6% interanual.
- La tendencia de mediano plazo del Índice mencionado, considerada como la variación del acumulado de los últimos 12 meses, reportó para el tercer trimestre de 2024 una baja del 26,6%.
- Durante el mes de Diciembre, el otorgamiento de préstamos con respaldo hipotecario en el país alcanzó los \$277.983 millones, lo que representa una expansión del 30,6% respecto al mes anterior en términos nominales.
- Del total de crédito otorgado, se estima que \$268.225 millones fueron destinados a la adquisición de viviendas (operaciones con un plazo superior a los diez años), lo que representa un 96,4% del total.
- Al convertir los montos al tipo de cambio oficial promedio, se registró un total de USD 262.814, lo que significa una expansión del 33,3% mensual.



- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al mes de Enero de 2025 indican un total de \$219.891 millones, de los cuales \$207.116 corresponden a la adquisición de vivienda, denotando una contracción del 20,9% en su monto total y del 22,8% en la adquisición de viviendas respecto al periodo anterior.