

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 234

Correspondiente al periodo Febrero - Marzo 2025

República Argentina | Abril 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	16
La construcción en el empleo	18
▶ Situación Laboral en la Construcción a Febrero 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.....	33
▶ Situación del Mercado Inmobiliario	37
Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	37
Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	41
La compraventa de inmuebles	45
▶ Glosario de términos utilizados	52

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 234

Abril 2025

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Culminado ya el proceso de renovación anual de credenciales, los registros del IERIC marcaron en Marzo un alza interanual del 12,5% en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción.
- Fueron las jurisdicciones menos pobladas del país las que más vieron incrementarse su plantel de empleadores. Mientras que las Grandes jurisdicciones mostraron un alza del 7,3% interanual, en las Restantes jurisdicciones el aumento fue del 24,5%.
- El proceso de recuperación fue generalizado, en tanto todas las jurisdicciones del país expandieron su plantel de empleadores. La Ciudad de Buenos Aires fue la que presentó la menor tasa de crecimiento (4,2%) respecto a Marzo de 2024.
- Las provincias del norte fueron las que mostraron mayor dinamismo. Como en años anteriores, Catamarca volvió a destacarse, elevando su plantel en cerca del 70%. Pero también Salta y Tucumán mostraron guarismos superiores al 40%.
- En términos de *Forma Jurídica*, las empresas con mayor participación en el universo del sector presentaron variaciones interanuales de rango similar (*Sociedades de Responsabilidad Limitada* 13,8%, *Unipersonales* 13,3% y *Otras* 12,9%), salvo *Sociedades Anónimas* que creció solo un 8,1%.
- Analizando por Tipo de Actividad, las Constructoras/Contratistas fueron las que más crecieron (12,9%) siendo que además representan más del 90% de las empresas del sector.
- El consumo de *cemento* mostró en Marzo un salto interanual del 16,7%, la mayor tasa de crecimiento registrada desde mediados de 2022. De todas formas, hay que tener en cuenta la pronunciada caída que había experimentado un año atrás.
- Con excepción del año pasado y del mismo mes de 2020, el nivel de consumo de este Marzo fue el más bajo para dicho mes desde el año 2008, quedando aún un 33,5% por debajo del pico histórico de 2023.
- La recuperación se verificó en ambas tipologías de envase, pero fue más acentuada para los despachos de cemento realizados en Bolsa. Éstos se elevaron un 19,2%, mientras que los efectuados a Granel lo hicieron un 14,1% interanual.
- El Índice Construya también aceleró su ritmo de recuperación. En Marzo se elevó un 15,8% interanual, marca que tampoco se veían desde mediados de 2022. Además, su versión desestacionalizada también elevó su tasa de crecimiento, pasando del 7,4% mensual de Febrero al 8,2% en Marzo.
- De todos modos, este Índice también sigue en niveles históricamente bajos. Es necesario retrotraerse hasta el año 2006 para hallar un valor (marginalmente) más bajo. Y la caída respecto al pico de 2022 ascendió al 36,9%.
- Los datos del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC-INDEC) para Febrero mostraron que la recuperación asume un carácter generalizado. Así, tan sólo *Mosaicos* y *Resto* presentaron niveles inferiores a los de un año atrás.
- La mayor expansión se observó para los despachos de Asfalto, que evidenciaron alzas interanuales superiores al 80%. Luego del Asfalto, Placas de yeso y Pisos y revestimientos cerámicos fueron los que lideraron el proceso de subas.
- Se observa una marcada divergencia entre el comportamiento del consumo de cemento y los indicadores que aglutinan un universo más amplio de insumos. Si en otros años la brecha entre Construya e ISAC era mayor, la que hoy existe entre el nivel del consumo de cemento y el ISAC es la más marcada en, al menos, la última década.

- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) marcó en Marzo el menor nivel de variación mensual desde igual mes de 2020, evidenciando una suba de apenas el 0,9%.
- A diferencia de lo observado en meses anteriores, la variación de los rubros que componen el indicador fue similar, con un alza marginalmente superior de la Mano de obra.
- En el caso de Materiales, se trató del segundo mes consecutivo en que se ubicó por debajo del umbral del 1%, aunque en esta ocasión evidenció una leve aceleración (pasando del 0,8% al 0,9%).
- Los Materiales se ubicaron un 21,2% por encima de su nivel de 12 meses atrás, mientras que la Mano de obra lo hizo un 88% por arriba. Si se compara con Septiembre de 2023, el alza acumulada por los Materiales asciende a 191,4%, mientras que la de la Mano de obra a 243,9%.
- Medidos en dólares estadounidenses al tipo de cambio oficial, este fue el séptimo mes consecutivo en que los costos de los *Materiales* retrocedieron, acumulando en ese lapso una merma del 4,3%.

Situación Laboral

- En Febrero el empleo registrado en la Industria de la Construcción alcanzó los 353.051 trabajadores, lo que representa un aumento del 1,4% (+4.980 puestos) en comparación con el mes precedente.
- La variación en la cantidad de puestos de trabajo respecto a Noviembre del año pasado, comparativa que permite evaluar la dinámica del empleo durante un periodo de caída estacional, muestra que la tasa actual (-1,4%) constituye una merma moderada cuando se analiza en perspectiva histórica, donde el promedio de contracción se ubica en torno al 3,6%.
- El nivel de Febrero se ubica sensiblemente por debajo del promedio histórico, representando aproximadamente un 11,8% menos que el promedio de los últimos 14 años.
- La variación interanual del empleo marcó una contracción del 2,5%, lo que refleja una nueva desaceleración en el ritmo de caída y sugiere una posible estabilización de la dinámica interanual en los próximos meses.
- La evolución a nivel agregado se explica en parte por la mejora en el tamaño promedio de los establecimientos, que se ubicó en 13,4 puestos de trabajo registrados por firma constructora, marcando un incremento del 1,0% en términos mensuales.
- La comparativa interanual, por su parte, arrojó una contracción del 1,7% interanual para el indicador de tamaño medio, mostrando que la desaceleración del ritmo de caída del empleo total resultó más pronunciada que la del empleo promedio.
- El impulso al crecimiento del empleo total entre las grandes firmas constructoras (aquellas con plantel igual o superior a los 500 trabajadores) se explicó principalmente por el ingreso de nuevos establecimientos a la categoría (y no por un aumento en los planteles medios de estas empresas).
- La participación de las empresas de 500 o más trabajadores en el total del empleo sectorial alcanzó el 10,4 %, porcentaje sensiblemente inferior al observado un año atrás.
- A nivel territorial, 21 jurisdicciones registraron incrementos en el nivel de empleo, destacándose San Luis y Formosa con subas mensuales del 11,2% en ambos casos. Por el contrario, Santa Cruz exhibió la mayor contracción, con una caída del 16,5% mensual.
- El crecimiento mensual del empleo fue impulsado principalmente por el NEA, que lideró con una suba del 6,8%, muy por encima del promedio nacional (+1,4%). También mostraron variaciones positivas Cuyo (+2,5%) y el AMBA (+1,5%), mientras que Patagonia fue la única región con caída (-0,4%).
- En términos de creación bruta, las jurisdicciones con mayor peso estructural lideraron la expansión del empleo: GBA (19,2%), CABA (14,9%), Resto de Bs. As. (9,8%) y Santa Fe (6,1%) concentraron casi la mitad del aumento neto del mes.

- El análisis interanual muestra un desempeño altamente dispar entre provincias. San Luis lidera con una suba del 39,6%, seguida por Corrientes (+26,9%) y Chaco (+18,5%). En contraste, Santa Cruz exhibe la mayor contracción (-55,1%), acompañada por La Rioja (-27,0%) y La Pampa (-16,0%).
- La media de las remuneraciones nominales percibidas por los trabajadores registrados de la Industria de la Construcción alcanzó a \$954.327,8 en Febrero, permaneciendo en niveles similares a los de Enero (-0,9% mensual).
- En comparación con igual mes del año anterior, se percibe un incremento en la cantidad de trabajadores que percibieron salarios nominales iguales o superiores a los \$630.000 mensuales con una dinámica opuesta en las franjas inferiores a ese valor.
- El salario promedio de los trabajadores del sector tuvo incrementos significativos en todos los segmentos de tamaño empresarial, aunque con intensidades variables. Las mayores subas se verificaron en las firmas más grandes (más de 500 empleados), donde el aumento alcanzó el 127,0% interanual.
- La dinámica seguida por la pauta salarial nominal, en términos jurisdiccionales mostró disparidades. La Rioja lideró el incremento con una suba del 14,5% mensual, seguida por Catamarca (+12,9). En el extremo opuesto, se destacaron las caídas en Neuquén (-4,4%), GBA (-4,1%) y la Ciudad de Buenos Aires (-2,6%).
- En lo que hace al comportamiento del salario medio deflactado por los precios, Febrero resultó en una consolidación del proceso de recomposición del poder adquisitivo iniciado hacia fines de 2024. Este indicador de salario real marcó un incremento interanual del 25,3%.
- Se trata de la cuarta variación positiva de esta variable luego de más de un año de evolución en terreno negativo.
- La variación interanual del salario real se ubicó en terreno positivo en el total de las jurisdicciones. Santa Cruz registra la mayor mejora interanual con un aumento del 37,4%, seguido por Formosa, San Luis y Misiones, donde los salarios reales se incrementaron por encima del 30% en cada caso.

Situación Inmobiliaria

- El indicador de superficie permisada elaborado por el INDEC (en su nueva versión de 246 Municipios), a partir del cual se estima la actividad de los nuevos desarrollos a nivel nacional, marcó en Enero de 2025 un incremento del 2,1% interanual, alcanzando un total de 1.283.437 M2.
- Esta suba interanual, si bien moderada, contrasta con la contracción acumulada durante gran parte del año 2024.
- Se registraron 4.560 trámites de permisos otorgados, lo que representa un incremento del 6,8% respecto a Enero de 2024.
- La superficie promedio por permiso mostró una dinámica descendente al ubicarse en 281 M2, lo que implicó una caída del 4,4% interanual.
- La evolución de la superficie permisada para construcción en Enero de 2025 presenta una dinámica territorial profundamente heterogénea, con variaciones interanuales acumuladas positivas en la mitad de las regiones del país y caídas en la otra mitad.
- La región Patagónica se destaca con un fuerte incremento del 25,6% interanual, seguida por el AMBA (8,7%) y la región Centro (5,1%). En contraposición, el NOA y Cuyo registraron las retracciones más pronunciadas, con bajas del 40,7% y 23,9%, respectivamente.
- A nivel provincial se destacan La Rioja, que presentó un notable aumento del 154,5%, y las provincias patagónicas de Santa Cruz (130,6%) y La Pampa (146,3%).
- En contraste, las mayores caídas respecto a Enero de 2024 se observaron en Catamarca (-87,8%) y Chaco (-65,1%), seguidas por San Luis (-57,8%).
- La superficie permisada para la construcción en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires alcanzó los 156.578 M2 durante Febrero, lo que representa una contracción mensual del 5,2% y una expansión del 4% interanual.

- El acumulado a Febrero del corriente año alcanzó los 321.760 M2 lo que marca un crecimiento del 10,7% interanual y supone el nivel más elevado desde 2022 (nueva serie).
- Esta expansión se explica únicamente por el incremento en la superficie destinada a Obras Nuevas, ya que, al igual que en Enero, no se otorgaron permisos para Ampliaciones.
- La Provincia de Buenos Aires registro un total de 7.952 escrituras y 1.409 hipotecas durante el mes de Febrero, lo que representa una recuperación mensual del 38,3% y del 22,8% respectivamente.
- La comparativa interanual acusó también una mejora, marcando una expansión en la cantidad de actos escriturales del 73,1%, la tasa de crecimiento más elevada para un mes de Febrero.
- La participación hipotecaria sobre el total de actos celebrados fue del 17,7%, un porcentaje significativo que refleja el dinamismo que evidencia el mercado y la creciente incidencia del crédito en las transacciones inmobiliarias.
- El monto promedio por acto escriturado en la Provincia de Buenos Aires alcanzó en Febrero los \$70.766.142, que al tipo de cambio oficial representó USD 66.857. Tomando el valor promedio del mes del dólar MEP, el monto se reduce a USD 59.131.
- Con un total de 4.293 actos escriturales, en Febrero de 2025 se alcanzó el mayor registro en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires desde 2008. Esto representa un crecimiento del 17,8% mensual y del 94,9% en términos interanuales.
- Las operaciones realizadas mediante hipotecas sumaron 965, lo que equivale al 22,5% de los actos escriturales, el registro más alto para un Febrero desde 2018.
- El monto promedio por acto escriturado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el mes bajo análisis alcanzo los \$126.133.341, que al tipo de cambio oficial representó USD 119.167. El monto al tipo de cambio promedio del mes del dólar MEP es de USD 105.395.
- El otorgamiento de préstamos con respaldo hipotecario en todo el país retoma su tendencia ascendente observada desde el relanzamiento de los créditos UVA en Abril de 2024, alcanzando en Febrero los \$246.641 millones.
- De este monto, se estima que \$236.992 millones (96,1%) se destinaron a la compra de viviendas. Convertidos al tipo de cambio oficial promedio, esa cifra equivale a USD 223.903, lo que refleja un incremento del 12,8% respecto a Enero del corriente.
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado en Marzo indican un total de \$ 276.475 millones, un 12,3% por encima del mes de Febrero en términos nominales y de los cuales \$264.819 (95,8%) corresponderían a la adquisición de vivienda.