Informe de Coyuntura de la Construcción

Informe N° 229

Correspondiente al periodo Septiembre - Octubre 2024

República Argentina | Noviembre 2024

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA

Resumen Ejecutivo 3

Marco General 3

Situación Laboral 3

Situación Inmobiliaria 4

Marco General 7

La Construcción 7

Empresas Constructoras 12

Costos 17

La construcción en el empleo 19

Situación Laboral en la Construcción a Septiembre 2024 24

El empleo agregado en la Construcción 24

Empleo por tamaño de empresa 28

La situación del empleo sectorial por provincia 31

El salario en la Construcción 35

La evolución del salario real 39

Situación del Mercado Inmobiliario 43

Las Perspectivas de la Construcción en el País 43

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires 43

La compraventa de inmuebles 46

Glosario de Términos utilizados 56

Informe de Coyuntura de la Construcción Nº 229
Octubre 2024

▸ Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los registros del IERIC marcaron en Octubre una caída interanual del 9,2% en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción, mostrando otra vez cierta desaceleración respecto a los meses anteriores.
- 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* se mantienen con una menor tasa de contracción, pero nuevamente ambas tipologías disminuyeron su ritmo de retroceso: mientras estas pasaron del -9% en Septiembre al -8,8% en Octubre, las *Restantes jurisdicciones* lo hicieron del -10,3% al -10%.
- Las jurisdicciones que escaparon a la tendencia contractiva volvieron a ser 3: Salta, San Luis y, sobre todo, San Juan. Del otro lado, las dos que más retrocedieron volvieron a ser La Rioja y Tierra del Fuego (en ese orden), en ambos casos con tasas de contracción superiores al 20% interanual.
- 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% interanual, siendo la única con una baja de dos dígitos y poco menos que triplicando la evolución de la Ciudad de Buenos Aires (-4,9%).
- De los 1.905 empleadores que, en términos netos, salieron de actividad en el último año en todo el país, 639 correspondieron a la provincia de Buenos Aires.
- En términos de *Forma Jurídica*, solo en las *Unipersonales* ha disminuido la tasa de contracción, puesto que pasó de -17,8% en Septiembre al -16,8% en Octubre.
- El consumo de *cemento* marcó en Octubre una caída del 19,9% interanual, más pronunciada que la del 18,4% de Septiembre.
- El registro de Octubre fue el más bajo para ese mes desde el año 2009. Sin embargo, si se compara con el año 2016, se advierte una merma de apenas el 3,3%.
- Si bien el proceso de contracción sigue siendo sensiblemente superior para los despachos de cemento *a granel* (-23,6% vs -17,4% *en bolsa*), los despachos en ese tipo de envase vienen desacelerando de manera continua su ritmo de retroceso.
- Con relación a 2016, el carácter distintivo de la recesión actual es la mayor magnitud de la caída de los despachos a granel, muy asociada a la relativa parálisis que enfrentan las obras financiadas con fondos públicos a nivel nacional.
- No obstante, en términos absolutos, se constata que el nivel de consumo de cemento despachado *a granel* fue en Octubre un 5,1% superior al de igual mes de 2016, mientras que el realizado *en bolsa* fue, en cambio, un 7% más bajo que en aquel entonces.
- El Índice Construya prolongó la reversión del proceso de desaceleración en su ritmo de contracción interanual. Luego de que el indicador alcanzara en Julio el piso de -16,5% interanual, en Agosto y Septiembre volvió a subir (-20,1% y -22,0%, respectivamente), alcanzando ahora en Octubre al -28,3%.
- La versión desestacionalizada de este Indicador marcó su tercera baja consecutiva mensual (-2,8%), quedando por debajo de los niveles de Junio pasado.
- El nivel de los despachos de los insumos más ligados a las obras residenciales según Construya, lleva más de 10 años sin superar significativamente los valores por entonces alcanzados (el pico fue en Octubre de 2020, apenas 2,3% por encima de 2013) y hoy se encuentra en los niveles más bajos de los últimos 18 años.

- Los datos del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC-INDEC) para el mes de Septiembre permiten ver que la caída sigue siendo generalizada para los distintos tipos de insumos.
- El ISAC es, de los indicadores de actividad más importantes del sector, el que presenta la mayor caída interanual. Ello se explica, básicamente, porque combina la merma de los materiales más ligados a las obras residenciales con la de otros más vinculados a las grandes obras de infraestructura, como el Asfalto.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) marcó en Octubre una suba mensual de apenas 0,6%. Para encontrar una suba igual o más moderada que esta es necesario retrotraerse a Marzo de 2017.
- La mayor contribución a la baja del ritmo de incremento mensual correspondió al rubro Mano de obra, que no presentó variaciones en Octubre. Pero la principal diferencia radicó en que el capítulo Materiales volvió a disminuir su ritmo de aumento y con una suba de apenas el 0,8% mensual, fue el que mostró la menor variación desde Febrero de 2017.
- En Octubre, la tasa de incremento interanual tuvo, otra vez, un marcado descenso llegando al 149,5%. La mayor variación correspondió a la Mano de obra, cuyo costo en esos 12 meses se elevó un 159,1% vs el 145,7% de los Materiales.
- Los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses al valor oficial retrocedieron en Octubre un 1,5% respecto a Septiembre, y se ubicaron en línea con Junio del año pasado, que fuera el menor registro del período Enero-Noviembre de 2023. Pero si se contrasta con Diciembre de 2019 son un 71,8% más elevados.

Situación Laboral

- Según los datos provisorios disponibles al momento de elaborar el presente Informe, en Septiembre fueron 356.569 los puestos de trabajo registrados en la Industria de la Construcción, lo que significa una variación mensual del 1,6%.
- La información definitiva para el mes de Agosto trajo una corrección al alza en relación con la estimación preliminar publicada que fue de aproximadamente 2.000 puestos de trabajo más.
- Se consolidan de esta manera tres meses consecutivos de variaciones positivas del volumen de ocupación sectorial, algo que no ocurría desde Marzo del año pasado.
- La tasa de variación interanual registró en Septiembre su cuarto mes consecutivo de desaceleración del ritmo de contracción, ubicándose en -18,9%.
- El nivel actual de ocupación se encuentra un 12,4% por debajo del promedio de los mismos meses del período 2010-2019, y sólo supera al de los años 2020 y 2021.
- El balance del tercer trimestre del año también evidencia esta tendencia de recuperación, mostrando un aumento del 0,8% en comparación con el trimestre anterior.
- La recuperación del empleo en Septiembre estuvo explicada en mayor medida por la expansión de los planteles medios de las firmas constructoras, toda vez que el ingreso de nuevos empleadores resultó marginal.
- El indicador de empleo promedio se ubicó en Septiembre en 13,5 puestos de trabajo por empresa constructora, exhibiendo un incremento del 1,2% mensual.
- La recuperación de la ocupación sectorial observada en Septiembre es resultante de una dinámica positiva generalizada, siendo apenas dos las jurisdicciones que escaparon a la tendencia general.
- Cuando se analiza a nivel regional, no se registraron regiones con caídas en los niveles de ocupación, situación que no se verificaba desde Agosto del año pasado.
- Las provincias de San Luis y Misiones lideraron la recuperación del volumen de empleo en Septiembre, marcando una significativa evolución intermensual del 25,5% y 18,0%, respectivamente.
- En el tercer trimestre de 2024, el nivel de ocupación en cada uno de los distritos que conforman las Grandes jurisdicciones se ubicó notablemente por debajo de sus máximos históricos, destacándose los casos del GBA (- 28,6%) y la provincia de Córdoba (-26,7%).

- En cuanto a la comparativa interanual, Neuquén se constituyó como la única provincia que exhibió un incremento del empleo formal en Septiembre (1,7%).
- En contraste, la Rioja se presenta como la provincia que presenta la peor performance relativa y registra en el mes bajo análisis una merma en el volumen de empleo del 62,9% interanual, seguida por la provincia de Formosa (-57,4%) y Santa Cruz (-50,2%).
- La remuneración nominal promedio de los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción alcanzó en Septiembre a $823.792,8.
- El segmento que integran aquellos trabajadores que percibieron en Septiembre entre $244.000 y $283.999 se incrementó un 11,6% mensual, al tiempo que el número de trabajadores que superaron los $324.000 aumentó un 2,7% mensual y más que duplicó el registro correspondiente a igual mes de 2023.
- En términos jurisdiccionales la pauta salarial nominal siguió lo sucedido a nivel agregado ya que en la comparativa con el mes precedente marcó incrementos positivos en todas las jurisdicciones y registró tasas de expansión interanuales que superan en todos los casos el 150%.
- Las 5 regiones que conforman el territorio nacional registraron en el tercer trimestre un alza interanual en la media de las remuneraciones nominales, pero con una desaceleración en el ritmo de crecimiento observado el trimestre previo.
- En el mes de Septiembre se registró una estabilización de las remuneraciones deflactadas por el nivel de precios en la comparación mensual. A pesar de esto, esta variable presenta una contracción promedio del 10,6% para el acumulado al noveno mes del año.
- A excepción de Neuquén y Salta, la totalidad de las provincias se ubicaron en terreno negativo si se observa la variación interanual acumulada del salario real, siendo La Pampa y Santa Cruz los distritos de peor performance relativa, registrando una contracción del 21,9% y 21,0%, respectivamente.
- En la variación interanual correspondiente a Septiembre se destacan San Luis (36,2%) y Neuquén (30,0%), con incrementos muy por arriba del resto de las jurisdicciones.

Situación Inmobiliaria

- En Agosto el indicador de superficie relevado por el INDEC en 176 municipios del país alcanzó a 1.225.181 M2, lo que representa un incremento interanual del 7,7%.
- La cantidad de permisos también exhibió una mejora en relación con los meses precedentes y marcó, de hecho, el mayor nivel de todo el 2024.
- Con 4.003 permisos otorgados, este indicador moderó su ritmo de caída interanual aunque se mantuvo en terreno negativo, completando ya 24 periodos consecutivos de retracción.
- La superficie permisada entre Enero y Agosto del corriente fue de apenas 7.799.407 M2, lo que implica no solo una contracción del 11,9% frente al acumulado del mismo período del año anterior, sino el nivel más bajo registrado desde el inicio de la serie en 2021.
- El tamaño promedio de los proyectos se ubicó en 283 M2 por permiso, superando en un 2,6% el registro del mismo período de 2023.
- Considerando la superficie permisada acumulada al mes de Agosto, cinco de las seis regiones del país registran tasas de variación negativas (Área Metropolitana de Buenos Aires, Centro, Noreste, Noroeste y Patagonia), con la única excepción de la región de Cuyo.
- El indicador de nuevos desarrollos para los distritos de la Región Cuyo que se encuentran incluidos en la nómina de municipios relevados por el INDEC, registró un incremento interanual del 5,4% para el acumulado al mes de Agosto.
- Por su parte la superficie permisada en el Área Metropolitana de Buenos Aires registró una caída del 17,5% en el período bajo análisis, evolución que se explica principalmente por lo ocurrido en los distritos que integran el GBA, que acumularon una baja interanual del 19,8%.
- Entre las demás regiones con contracciones interanuales acumuladas, se destacó la región Centro con una disminución del 15,2%. Le siguieron el Noreste Argentino, con una baja del 9,1%, el Noroeste Argentino (-8,8%), y la Patagonia, con una contracción del 6,5%.

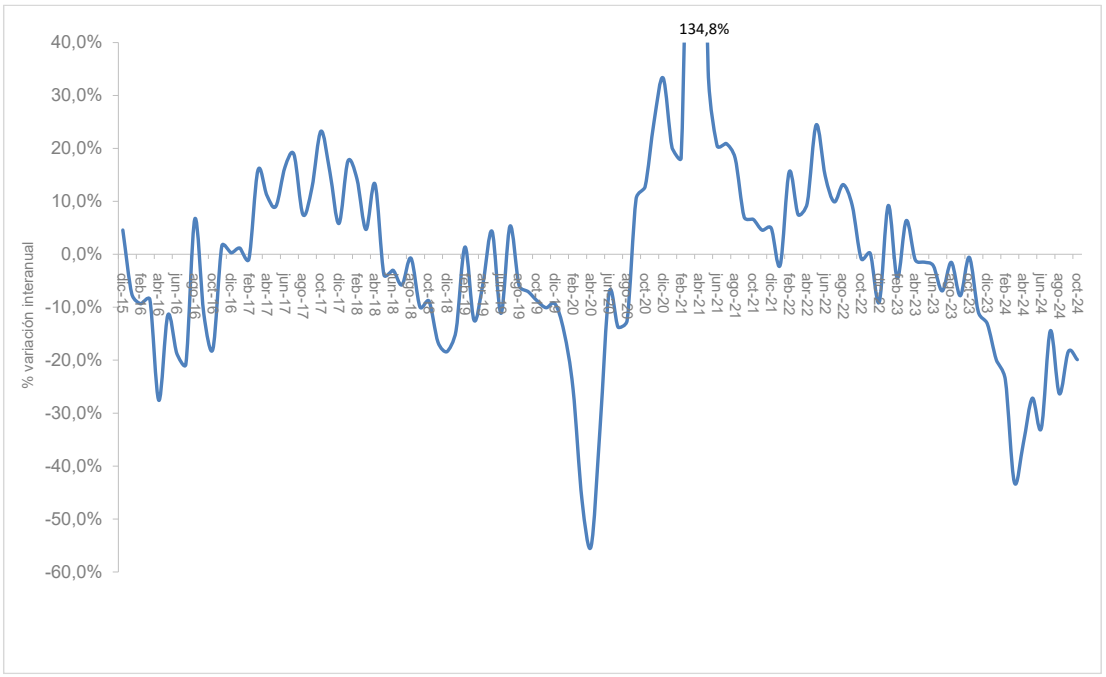
- Las provincias con la peor performance relativa en lo que va del año fueron Catamarca, que registró la caída interanual más pronunciada por sexto mes consecutivo (-66,5%), seguida por Chaco (-52,5%), La Pampa (-31,3%), San Luis (-30,2%) y Chubut (-28,7%).
- Las perspectivas para la Ciudad de Buenos Aires mostraron un deterioro en Septiembre, mes en el que se alcanzó el nivel más bajo del año en la superficie permisada con 111.930 M2.
- La comparación interanual refleja un incremento del 24,2%, pero este resultado se explica principalmente por el bajo nivel registrado en el mismo mes de 2023.
- El balance del tercer trimestre del año revela que este fue el período de mayor actividad registrado hasta el momento en 2024. Sin embargo, esta mejora relativa no altera la tendencia general de bajo nivel de actividad. La superficie permisada se situó un 30,9% por debajo del promedio de los últimos cinco años.
- El reducido metraje de superficie permisada para Obras Nuevas se consolida como el principal factor que explica la situación actual (-12,4% interanual), y a esto se suma la ausencia de permisos para obras de ampliación, lo que refuerza la dinámica general.
- Por sexto mes consecutivo, la superficie total acumulado en lo que va del año se sitúa significativamente (13,6%) por debajo del promedio correspondiente al período 2007-2023.
- El mercado de compraventa de inmuebles sigue mostrando una dinámica diferenciada respecto al resto del sector. Un aspecto destacado de Septiembre es el aumento en la participación de las operaciones financiadas mediante hipotecas.
- En la Provincia de Buenos Aires fueron registradas 9.954 escrituras durante Septiembre, marcando una contracción del 5,3% respecto de Agosto y una expansión del 12,4 % en la comparativa interanual.
- Las operaciones realizadas mediante hipotecas sumaron un total de 854 en Septiembre, con un aumento del 14,3% mensual y del 99,5% respecto del mismo mes de 2023. Este valor representa el 8,6% del total de actos escriturales.
- El monto promedio por acto escriturado en la Provincia de Buenos Aires fue de $50.982.605. Al tipo de cambio oficial, equivale a USD 53.006 y en dólares financieros (promedio MEP del mes de Septiembre) el monto es de USD 41.475.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires fueron 5.157 los actos escriturales registrados durante Septiembre, lo que resultó en una leve contracción del 2,6% respecto al mes anterior y en un incremento del 30,4% respecto al mismo periodo del año 2023.
- En cuanto a las hipotecas, las mismas alcanzaron un total de 705, dato que al contrastarlo con el mes de Agosto implica un incremento del 69,4% y del 317,1% en la variación interanual. Esto representa el 13,7% del total de actos escriturales.
- El promedio por Acto celebrado en la Ciudad alcanzó los $93.987.235. Convertido a la tasa de cambio oficial, el monto promedio es de USD 97.718. Al valor promedio del dólar MEP del mes el monto se reduce a USD 76.460.
- El otorgamiento de préstamos con respaldo hipotecario a individuos a nivel nacional alcanzó los $134.952 millones durante el mes de Septiembre, lo que representa un aumento nominal del 71,7% respecto al mes anterior y del 1300,2% en la comparativa interanual.
- Del total de crédito otorgado, se estima que $125.962 millones (93,3%) fueron destinados a la adquisición de viviendas (operaciones con un plazo superior a los diez años), lo que refleja un incremento del 85,6% respecto al mes de Agosto y un 1481,8% interanual.
- Al convertir los montos al tipo de cambio oficial promedio, se registró un total de USD 130.962, el mayor monto otorgado en dólares desde Septiembre de 2018. Esto representa una expansión interanual del 475,6%.
- Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado en Octubre de 2024 indican un total de $ 219.200 millones, de los cuales $ 207.928 corresponden a la adquisición de vivienda, lo que representa una expansión mensual del 62,1% en el primer caso y del 64,7% en segundo.

Marco General

La Construcción

El consumo de *cemento* marcó en Octubre una caída del 19,9% interanual, más pronunciada que la del 18,4% de Septiembre. No obstante, cabe apuntar que, en este caso, la comparación se realizó contra un mes de Octubre de 2023 en el que se había registrado la menor baja desde el mes de Marzo de ese año.

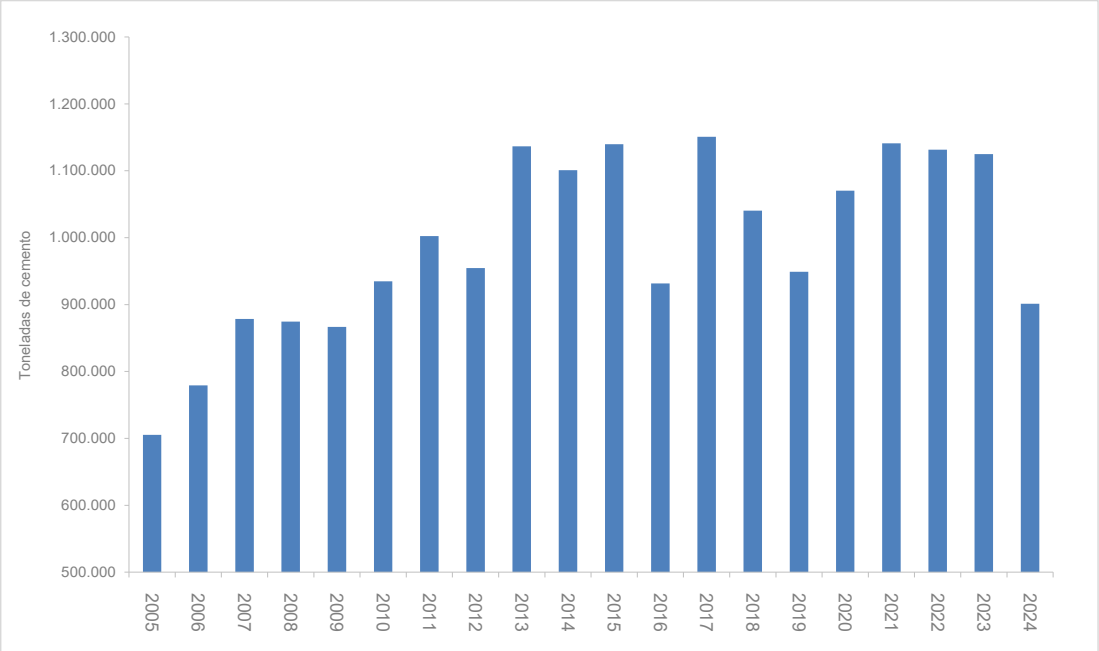
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Diciembre 2015 – Octubre 2024 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Más allá de eso, el nivel de consumo sigue dando cuenta de la magnitud del descenso en el nivel de actividad sectorial. Allí se aprecia que **el registro de Octubre fue el más bajo para ese mes desde el año 2009.** Sin embargo, **si se compara con el año 2016, se advierte una merma de apenas el 3,3%.** De hecho, la caída interanual que se verificaba en Octubre de aquel año (-17,9%) era bastante semejante a la que se constata ahora.

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

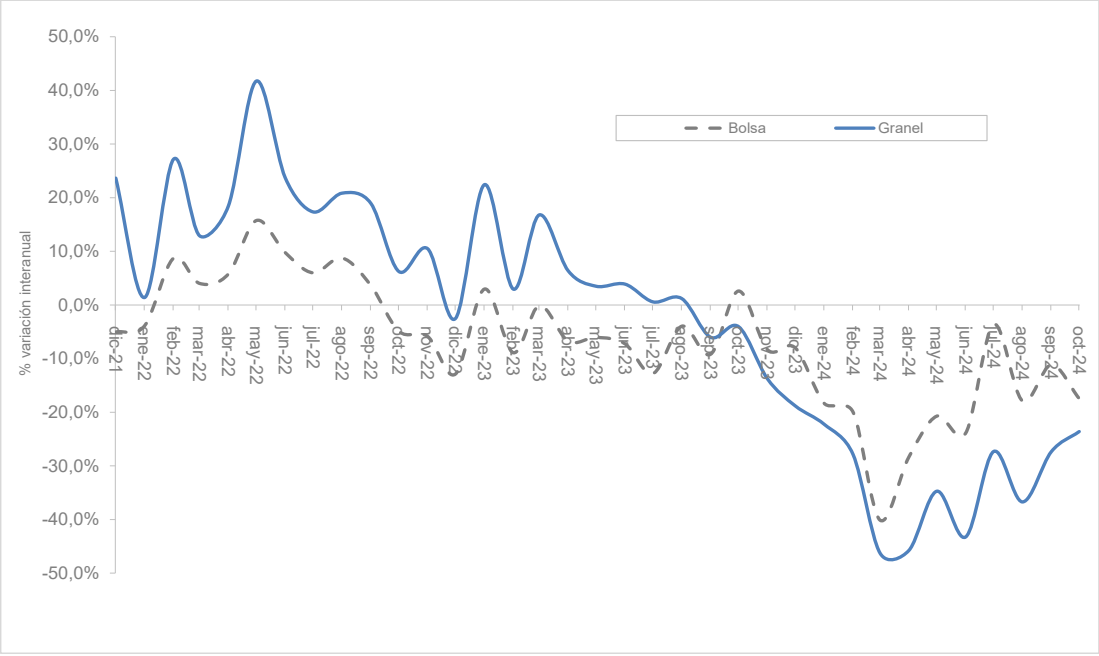


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Ahora bien, el análisis de los despachos por tipo de envase muestra una dinámica diferenciada. Si bien **el proceso de contracción sigue siendo sensiblemente superior para los despachos de cemento *a granel* (-23,6% vs -17,4% *en bolsa*), los despachos en ese tipo de envase vienen desacelerando de manera continua su ritmo de retroceso,** mientras que, en cambio, los realizados en *bolsa* se han tendido a estabilizar en ese rango.

En este sentido, es interesante comparar nuevamente con el comportamiento del año 2016. En ese entonces, ambas tipologías presentaban tasas de descenso muy semejantes (-18,1% *en bolsa*, -18,6% *a granel*). Así, **con relación a aquel año, el carácter distintivo de esta recesión es la mayor magnitud de la caída de los despachos *a granel*, muy asociada a la relativa parálisis que enfrentan las obras financiadas con fondos públicos a nivel nacional.**

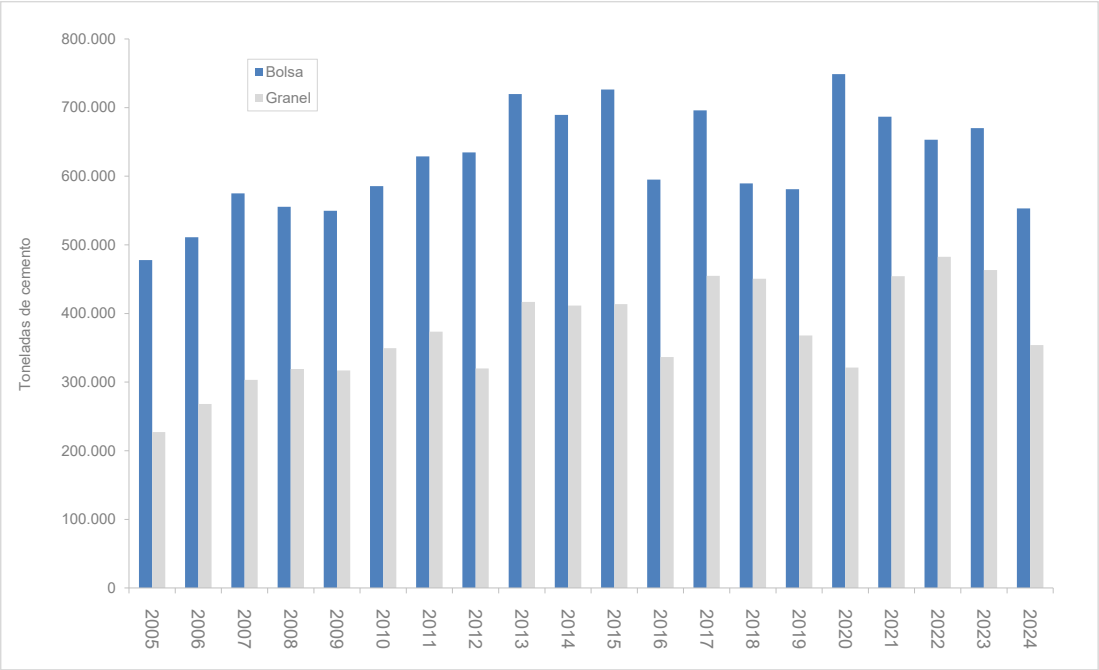
Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual.
Diciembre 2021 – Octubre 2024 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

No obstante, en términos absolutos, se constata que **el nivel de consumo de cemento despachado *a granel* fue en Octubre un 5,1% superior al de igual mes de 2016**, mientras que **el realizado *en bolsa* fue, en cambio, un 7% más bajo que en aquel entonces**.

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

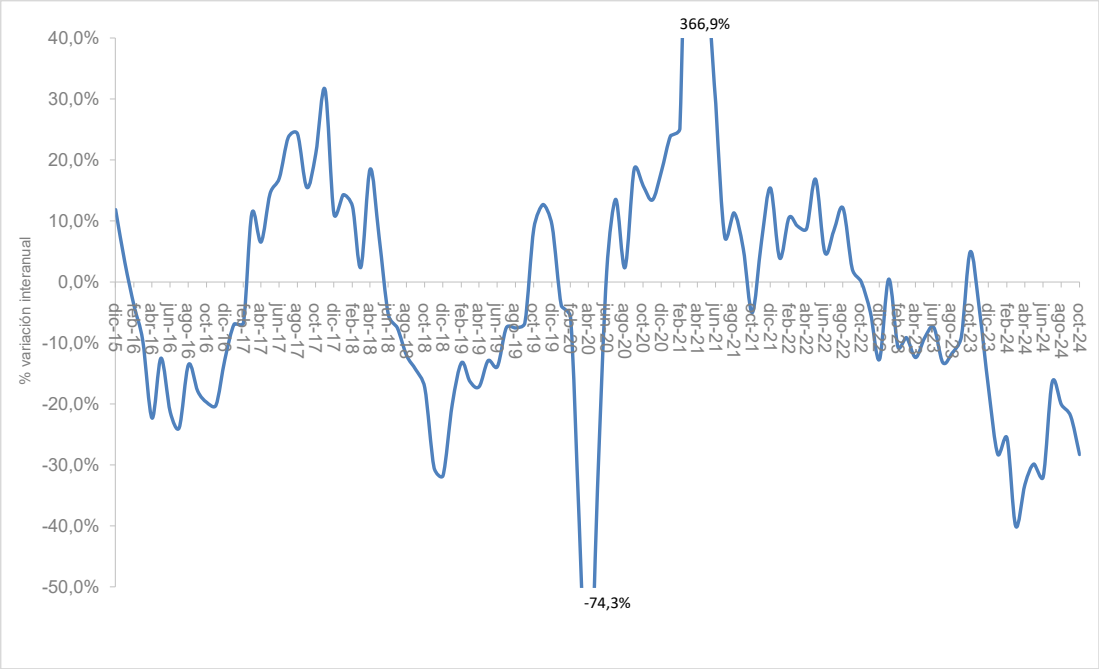


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Por su parte, **el Índice Construya prolongó la reversión del proceso de desaceleración en su ritmo de contracción interanual.** Luego de que el indicador alcanzara en Julio el piso de -16,5%, en Agosto y Septiembre volvió a subir (-20,1% y -22,0%, respectivamente), alcanzando ahora en Octubre a -28,3%. Además, **su versión desestacionalizada marcó su tercera baja mensual consecutiva (-2,8%), quedando por debajo de los niveles de Junio pasado**.

Cabe mencionar, de todas maneras, que en este caso, la comparación interanual se hace con un mes de 2023 donde no sólo el indicador había retrocedido poco (como ocurrió entonces con el consumo de cemento), sino que, de hecho, se había elevado un 4,9%, siendo así la primera suba verificada desde Enero de ese año. Adicionalmente, la comparación con Octubre de 2016 resulta también ilustrativa. En ese momento, el Índice reflejaba también una merma pronunciada del 19,7% interanual.

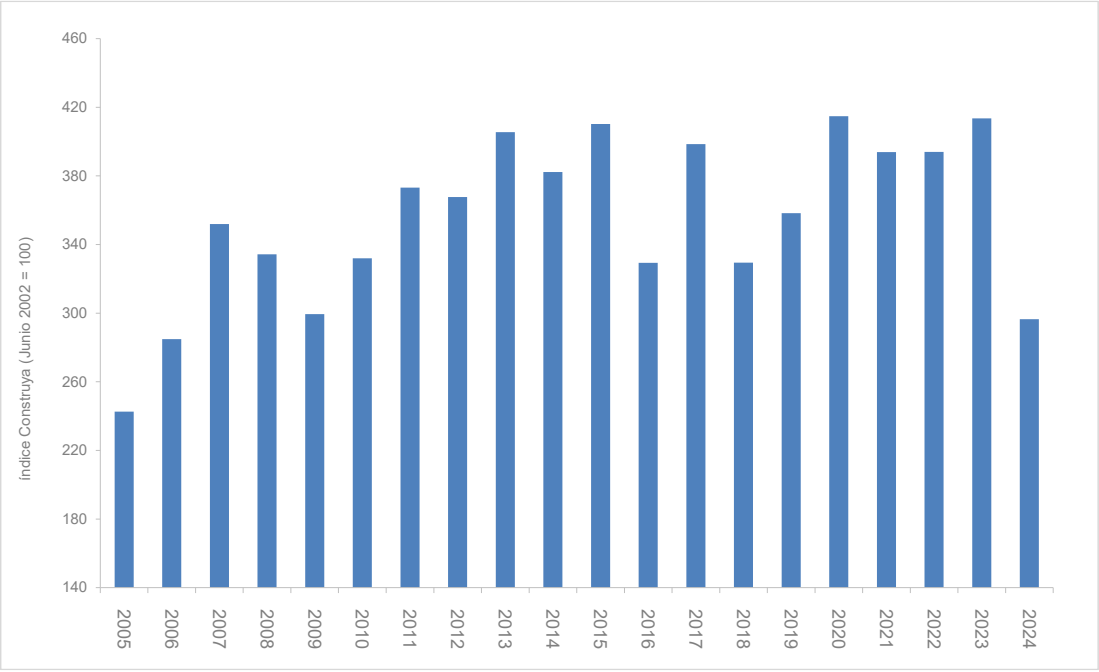
Gráfico V – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual.
Diciembre 2015 - Octubre 2024 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Pero el paralelismo llega hasta ahí. El nivel del Índice es hoy un 10% menor al de Octubre de 2016, y es el más bajo desde el año 2006, quedando incluso marginalmente por debajo del de 2009. En otras palabras, **el nivel de los despachos de los insumos más ligados a las obras residenciales lleva más de 10 años sin superar significativamente los valores por entonces alcanzados (el pico fue en Octubre de 2020, apenas 2,3% por encima de 2013) y hoy se encuentra en los niveles más bajos de los últimos 18 años.**

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



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Los datos del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC-INDEC) del mes de Septiembre permiten ver que la caída sigue siendo generalizada para los distintos tipos de insumos. Los despachos que menos retroceden son los de *Pinturas para la Construcción* (-2,5%) y los que más lo hicieron son los *Artículos sanitarios de cerámica* (-47,4%). Entre ellos, sólo *Cales* pudo mostrar una tasa de descenso de un solo dígito, y otros 8 insumos tuvieron bajas superiores al 20% interanual.

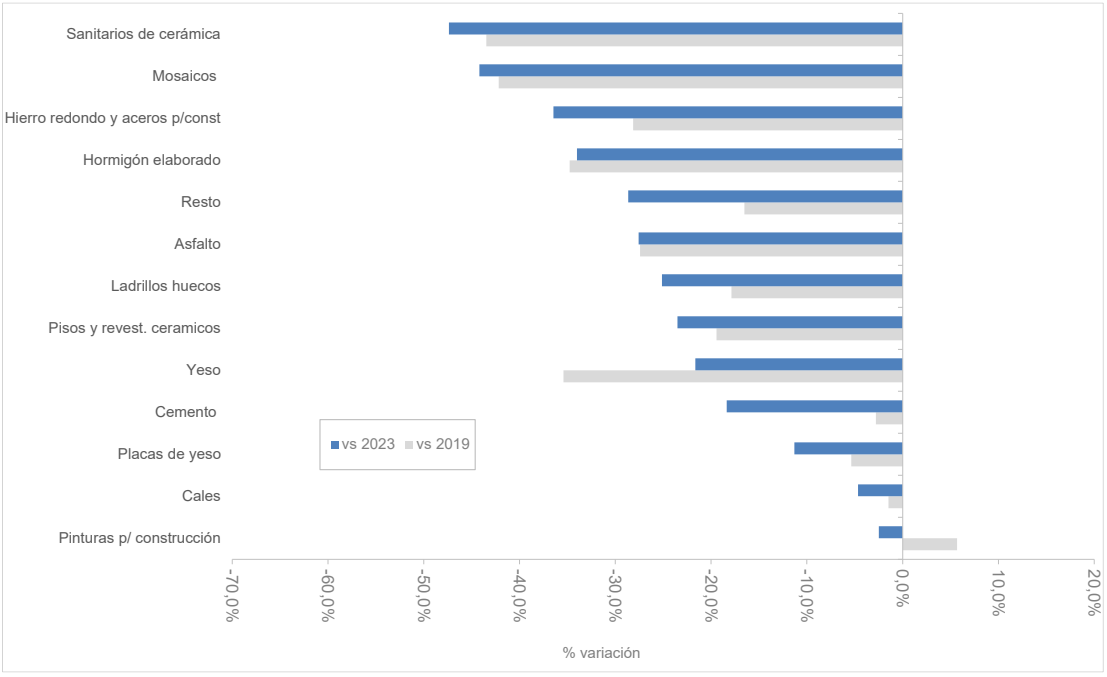
Cuadro I – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual. Septiembre 2021 / 2023 y Junio – Septiembre 2024 (en %)

Insumo	sep-21	sep-22	sep-23	jun-24	jul-24	ago-24	sep-24
Artículos sanitarios de cerámica	17,7%	1,7%	-9,5%	-56,7%	-34,9%	-40,5%	-47,4%
Asfalto	36,8%	-6,8%	1,6%	-54,7%	-31,4%	-31,1%	-27,6%
Cales	-8,3%	5,2%	-6,5%	-12,7%	7,9%	-14,4%	-4,7%
Cemento portland	7,0%	9,2%	-7,8%	-32,8%	-14,5%	-26,3%	-18,4%
Hierro redondo y aceros para la construcción	24,5%	8,0%	-9,5%	-44,6%	-32,2%	-29,1%	-36,5%
Hormigón elaborado	67,1%	21,2%	-4,5%	-45,0%	-30,3%	-37,7%	-34,0%
Ladrillos huecos	-4,0%	-4,5%	-3,8%	-36,1%	-17,9%	-25,9%	-25,1%
Mosaicos graníticos y calcáreos	33,7%	3,2%	0,0%	-55,9%	-44,9%	-51,2%	-44,2%
Pinturas para construcción	-2,0%	-0,6%	-3,4%	-4,9%	-4,3%	-3,8%	-2,5%
Pisos y revestimientos ceramicos	-2,0%	11,5%	-10,0%	-47,0%	-32,6%	-23,1%	-23,5%
Placas de yeso	-8,2%	14,1%	-13,0%	-31,4%	-5,3%	-10,9%	-11,3%
Yeso	31,4%	0,0%	-9,0%	-26,1%	-11,2%	-33,0%	-21,7%
Resto*	44,1%	18,1%	1,3%	-31,6%	-14,5%	-21,1%	-28,7%

* Incluye grifería, vidrio plano para construcción y tubos de acero sin costura.
Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

El caso de *Pinturas para la construcción* sobresale, además, porque es el único de los insumos representativos del sector que presentó un volumen de despachos más alto que en igual mes de 2019.

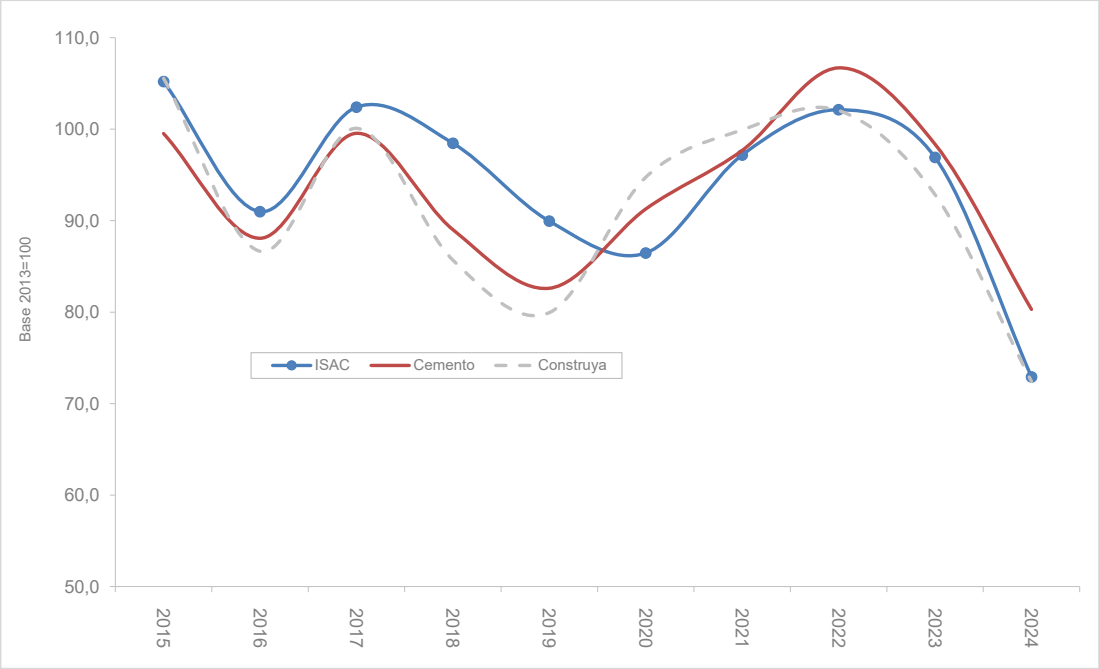
Gráfico VII – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual. Septiembre 2024 respecto a igual período de 2019 y 2023 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Finalmente, es dable observar que **el ISAC es, de los indicadores de actividad más importantes del sector, el que presenta mayor caída interanual**. Ello se explica, básicamente, por combinar la merma de los materiales más ligados a las obras residenciales con la de otros más vinculados a las grandes obras de infraestructura, como el *Asfalto*.

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



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

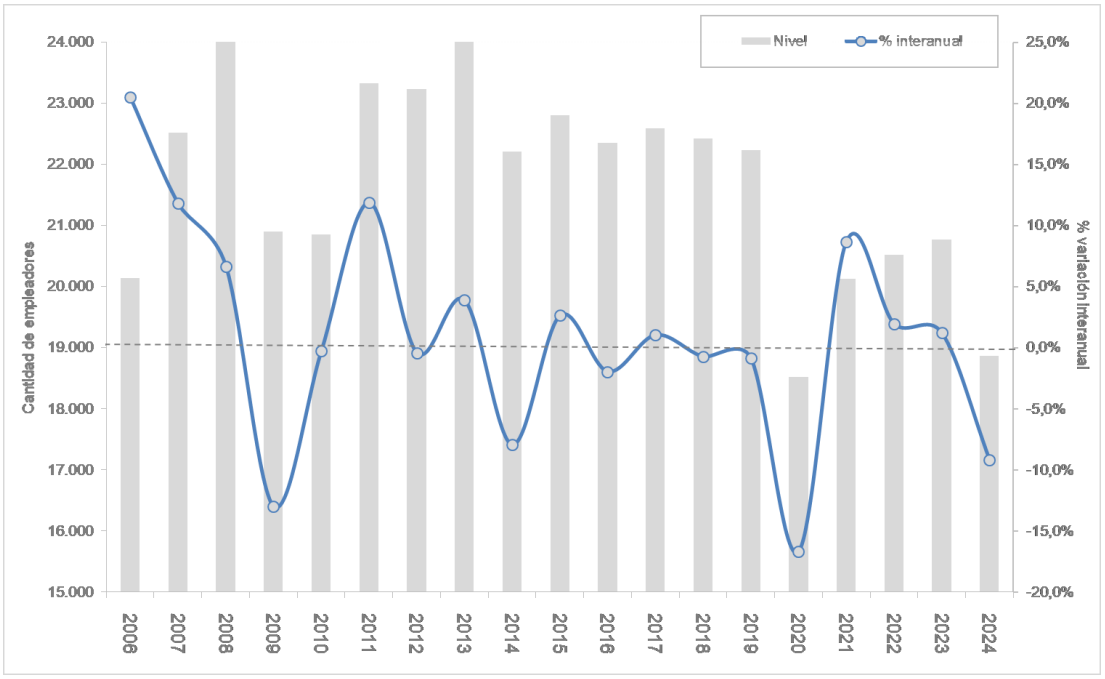
El camino oscilante que muestran los indicadores de actividad (ISAC y Construya) contrasta con la leve recuperación del empleo registrado, que en Septiembre logró su tercera suba consecutiva (ver la sección Situación Laboral en la Construcción). Tal comportamiento es entendible en tanto que dichos indicadores correlacionan más adecuadamente con el empleo total del sector (formal + informal)[1] y además el informal se relaciona con reformas y ampliaciones domiciliarias, hoy uno de los motores de actividad que continúa apagado (y que en el segundo semestre de 2020, en plena pandemia, justificó el incremento de actividad cuando el empleo registrado no lograba despegar). Por ello el panorama actual se parece más a un piso que a un rebote. No pareciera haber condiciones para un crecimiento marcado en lo que resta del año. En el futuro inmediato el sector inmobiliario puede presentar algunos incentivos que movilicen la actividad, dado que la obra pública de nivel nacional continuará en niveles mínimos.

Empresas Constructoras

Los registros del IERIC marcaron en Octubre una caída interanual del 9,2% en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción, mostrando otra vez cierta desaceleración respecto a los meses anteriores, cuando se ubicaba por encima del umbral de -10%. De todos modos, la cantidad de empleadores en actividad se mantiene en su nivel más bajo desde el año 2006, **con excepción de los registros correspondientes al año de la pandemia del COVID-19 (2020).**

[1] Ver “Informalidad en la construcción”, Serie 29: Análisis de los Factores Productivos para el sector de la construcción; 2016, en Biblioteca CAMARCO.

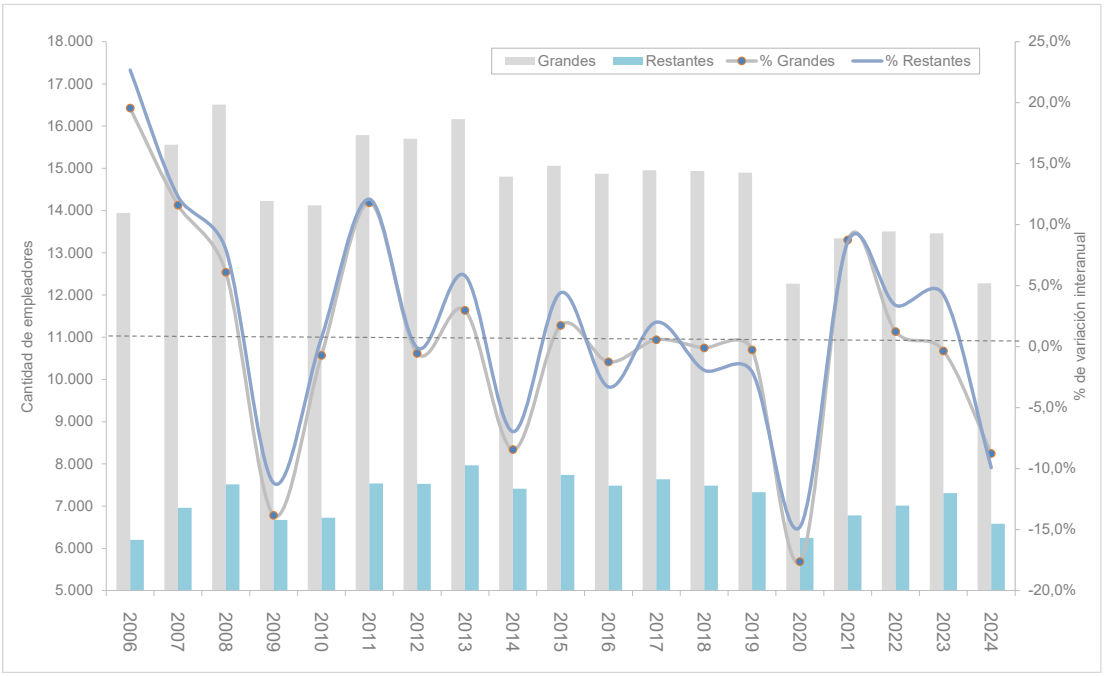
Gráfico IX – Construcción. Empresas en actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Octubre 2006 / 2024 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

Las *Grandes jurisdicciones* se mantienen con una menor tasa de contracción, pero nuevamente ambas tipologías disminuyeron su ritmo de retroceso: estas pasaron del -9% en Septiembre al -8,8% en Octubre; y las *Restantes jurisdicciones* del -10,3% al -10%.

Gráfico X – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Nivel mensual y Variación interanual. Octubre 2006 / 2024 (en cantidad de empleadores y en %)



Fuente: IERIC

La cantidad de jurisdicciones **que escaparon a la tendencia contractiva siguen siendo 3: Salta, San Luis y, sobre todo, San Juan**. Del otro lado, **las dos que más retrocedieron volvieron a ser La Rioja y Tierra del Fuego (en ese orden),** en ambos casos con tasas de contracción superiores al 20%.

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% interanual, siendo la única con una baja de dos dígitos y poco menos que triplicando la baja en la Ciudad de Buenos Aires (-4,9%). Además, fue, por lejos, la que más contribuyó a la caída en términos absolutos: **de los 1.905 empleadores que, en términos netos, salieron de actividad en el último año en todo el país, 639 correspondieron a la provincia de Buenos Aires**.

Asimismo, si se compara con Octubre de 2019, último registro previo a la pandemia del COVID-19, y cerca de un año y medio después que comenzara a desatarse la sucesión de ajustes cambiarios, son también 3 las jurisdicciones que cuentan hoy con más empleadores: a Salta y San Juan se les suma en ese caso Catamarca, que es de hecho la de mayor crecimiento en ese lapso (54,5%). Como se ve, un rasgo que une a esas 3 jurisdicciones es el crecimiento que tuvo en ellas, en ese período, la actividad minera.

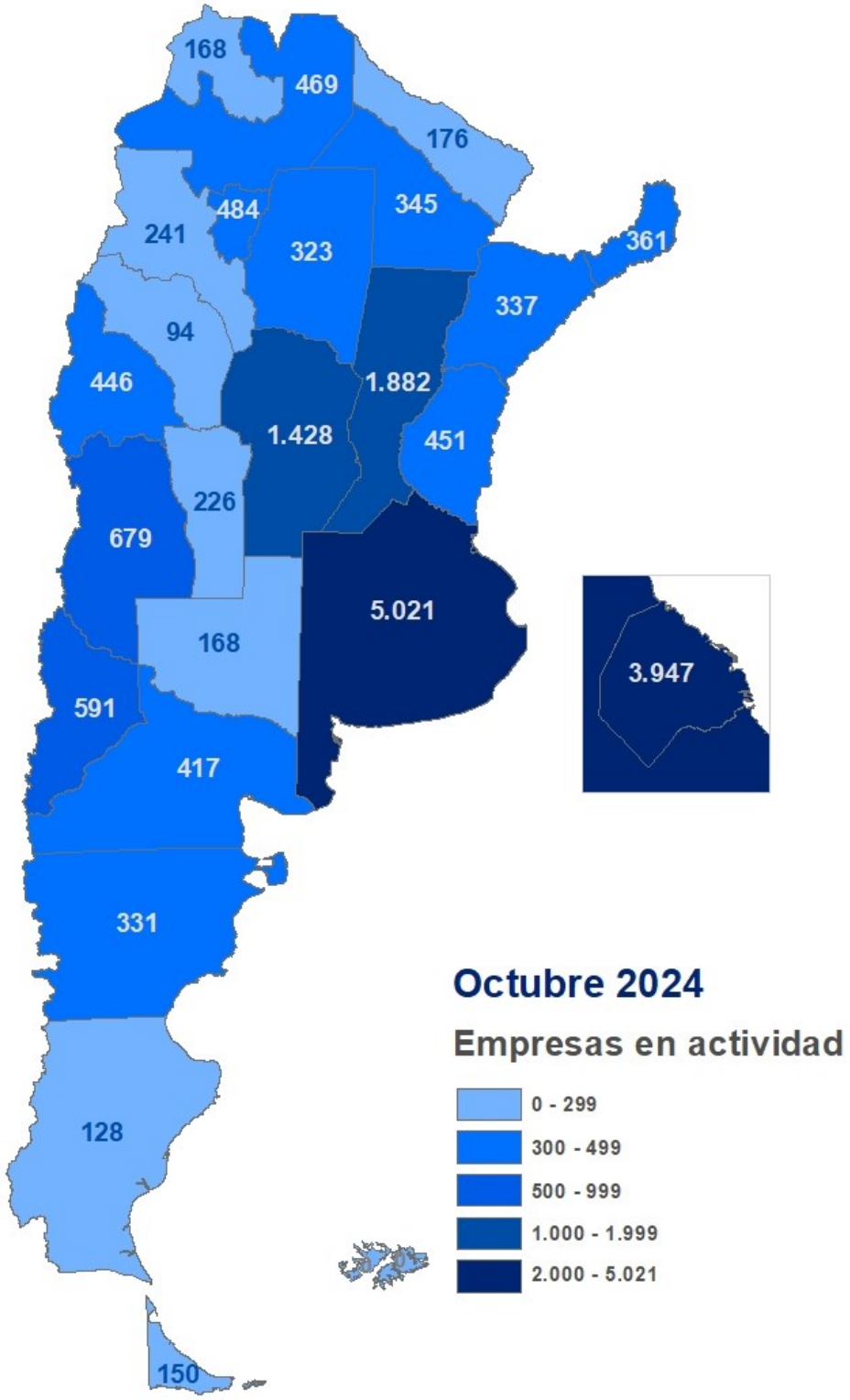
Del otro lado, 3 provincias acumulan caídas de más del 20% en esos 5 años, y allí se encuentra, otra vez, Buenos Aires, además de Mendoza y Tierra del Fuego, que es la que más cayó. **La provincia más grande del país tiene hoy 22,4% menos empleadores que en Octubre de 2019, lo que equivale al 43% del total de empresas que dejaron la actividad en ese lapso** (1.447 sobre un neto a nivel nacional de 3.365).

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

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	oct-24	oct-23	oct-24	oct-23	oct-24	oct-23		oct-24	oct-23
Grandes Jurisd.	**11.023**	**12.071**	**1.255**	**1.386**	**12.278**	**13.457**	**-8,8%**	**65,1%**	**64,8%**
Buenos Aires	4.436	4.997	585	663	5.021	5.660	-11,3%	26,6%	27,3%
Cdad. de Bs.As.	3.574	3.764	373	387	3.947	4.151	-4,9%	20,9%	20,0%
Córdoba	1.283	1.403	145	167	1.428	1.570	-9,0%	7,6%	7,6%
Santa Fe	1.730	1.907	152	169	1.882	2.076	-9,3%	10,0%	10,0%
Resto del país	**6.135**	**6.825**	**450**	**486**	**6.585**	**7.311**	**-9,9%**	**34,9%**	**35,2%**
Catamarca	240	248	1	3	241	251	-4,0%	1,3%	1,2%
Chaco	332	364	13	18	345	382	-9,7%	1,8%	1,8%
Chubut	304	356	27	27	331	383	-13,6%	1,8%	1,8%
Corrientes	332	390	5	7	337	397	-15,1%	1,8%	1,9%
Entre Ríos	434	498	17	21	451	519	-13,1%	2,4%	2,5%
Formosa	173	201	3	4	176	205	-14,1%	0,9%	1,0%
Jujuy	159	169	9	11	168	180	-6,7%	0,9%	0,9%
La Pampa	158	189	10	10	168	199	-15,6%	0,9%	1,0%
La Rioja	90	123	4	6	94	129	-27,1%	0,5%	0,6%
Mendoza	609	657	70	85	679	742	-8,5%	3,6%	3,6%
Misiones	349	428	12	14	361	442	-18,3%	1,9%	2,1%
Neuquén	505	547	86	91	591	638	-7,4%	3,1%	3,1%
Río Negro	371	413	46	48	417	461	-9,5%	2,2%	2,2%
Salta	446	446	23	18	469	464	1,1%	2,5%	2,2%
San Juan	407	387	39	31	446	418	6,7%	2,4%	2,0%
San Luis	212	204	14	16	226	220	2,7%	1,2%	1,1%
Santa Cruz	105	125	23	24	128	149	-14,1%	0,7%	0,7%
Sgo. del Estero	314	382	9	10	323	392	-17,6%	1,7%	1,9%
Tierra del Fuego	144	188	6	8	150	196	-23,5%	0,8%	0,9%
Tucumán	451	510	33	34	484	544	-11,0%	2,6%	2,6%
Total País	**17.158**	**18.896**	**1.705**	**1.872**	**18.863**	**20.768**	**-9,2%**	**100,0%**	**100,0%**

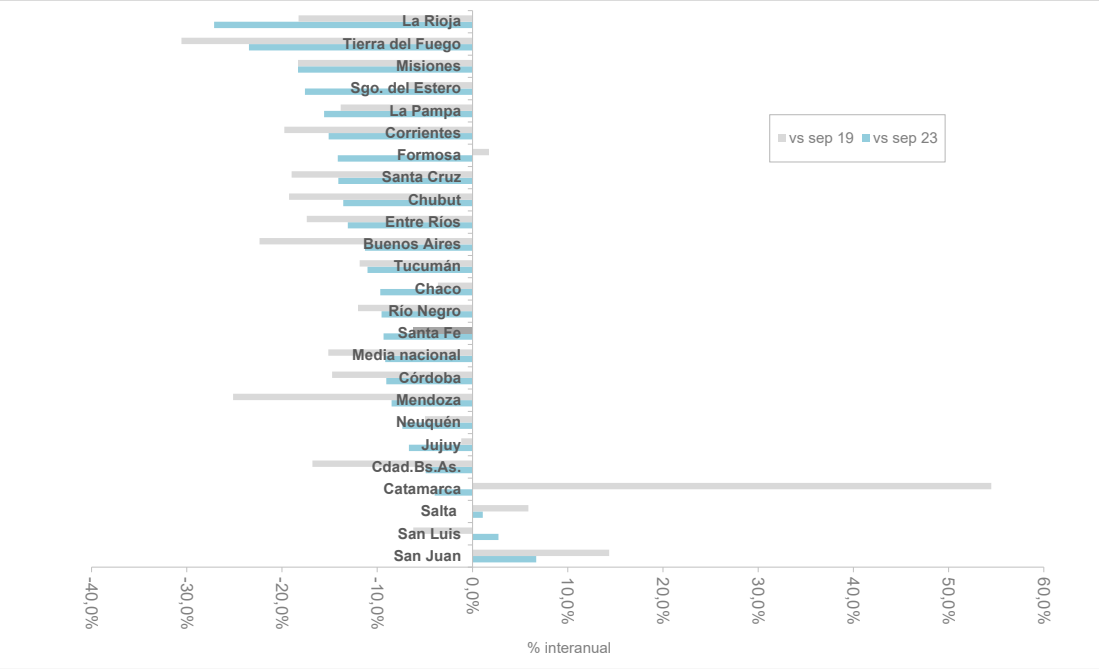
Fuente: IERIC

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



Fuente: IERIC

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



Fuente: IERIC

En términos de *Forma Jurídica*, **solamente *Unipersonales* ha disminuido su tasa de contracción, puesto que pasó de -17,8% en Septiembre a -16,8% en Octubre**. *Sociedades de Responsabilidad Limitada* replicó sus guarismos de Septiembre (-5,1%), al igual que *Otras* (-3,2%); mientras que *Sociedades Anónimas* la elevó de -4,3% a -4,5%).

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

	oct-24	oct-23	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Octubre 2024	Octubre 2023
Unipersonales	5.873	7.056	-16,8%	31,1%	34,0%
Sociedades Personas (2)	143	244	-41,4%	0,8%	1,2%
S.A.	4.335	4.540	-4,5%	23,0%	21,9%
S.R.L	6.520	6.870	-5,1%	34,6%	33,1%
Otras (3)	1.992	2.058	-3,2%	10,6%	9,9%
Total	**18.863**	**20.768**	**-9,2%**	**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, ambas tipologías disminuyeron se ritmo de caída. *Constructoras/Contratistas* pasó de -9,4% en Septiembre a -9,2% en Octubre; mientras que *Subcontratistas* la redujo más significativamente (de -10,1% a -8,9%)**.

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

	oct-24	oct-23	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Octubre 2024	Octubre 2023
Constructoras/Contratistas	17.158	18.896	-9,2%	91,0%	91,0%
Subcontratistas	1.705	1.872	-8,9%	9,0%	9,0%
Total	**18.863**	**20.768**	**-9,2%**	**100,0%**	**100,0%**

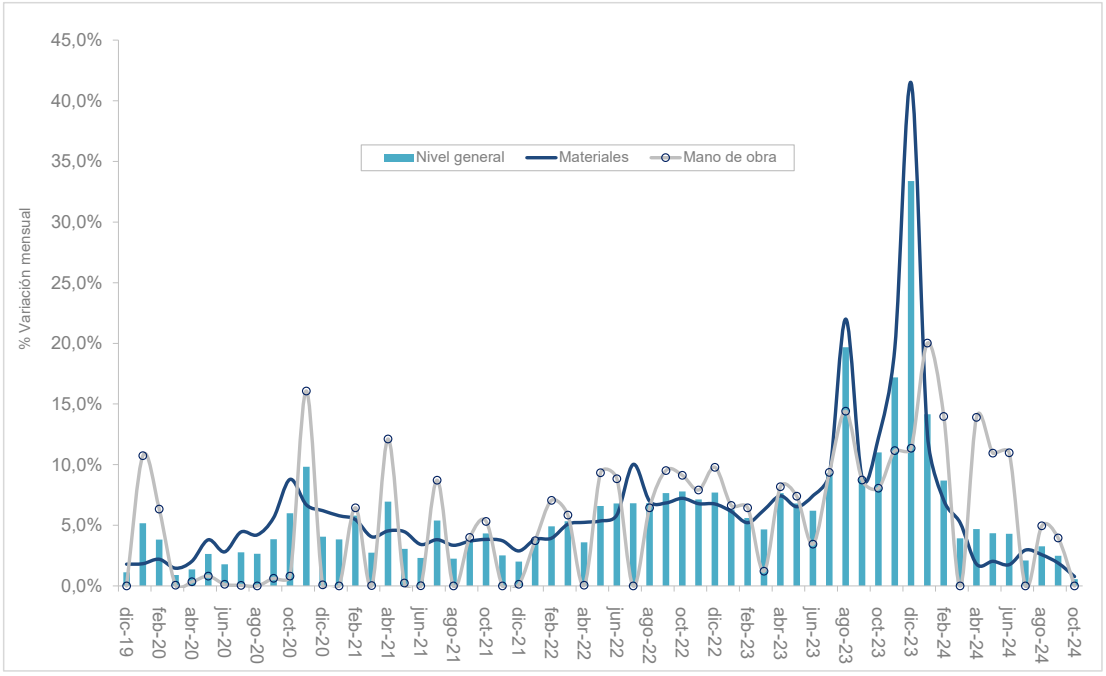
Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción[2] (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) marcó en Octubre una suba de apenas el 0,6% mensual. Para encontrar una suba igual o más moderada que esta es necesario retrotraerse a Marzo de 2017.

La mayor contribución a la baja del ritmo de incremento de los costos de construcción (en Septiembre había sido del 2,5%) correspondió al rubro *Mano de obra*, que no presentó variaciones. Pero en Julio tampoco había denotado movimientos, y sin embargo el índice se había elevado un 2,1% mensual. **La principal diferencia radicó entonces en que el capítulo *Materiales* volvió a disminuir su ritmo de aumento y con una suba de apenas el 0,8%, fue el que mostró el menor incremento desde Febrero de 2017.**

Gráfico XII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación mensual. Diciembre 2019 – Octubre 2024 (en %)



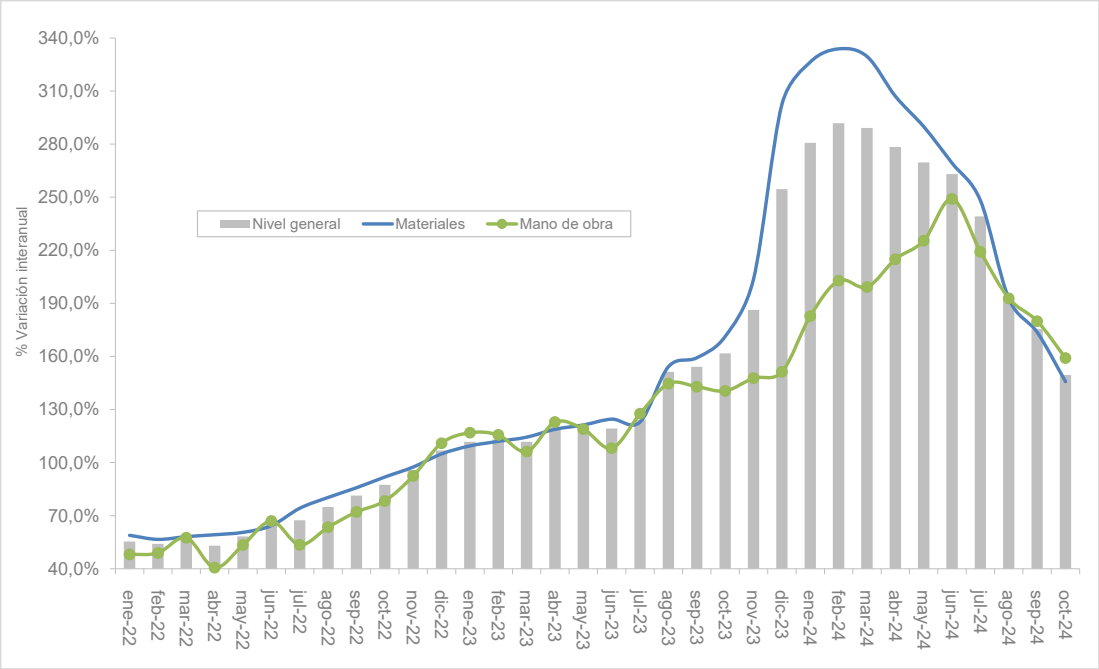
Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

Como venimos apuntando, cabe recordar que **la diferencia en la variación acumulada desde Octubre de 2023 por ambos capítulos cambió de signo a partir de Junio.** En efecto, en Marzo esa brecha era de 45 puntos porcentuales "a favor" de los *Materiales* (114,3% vs 69,3%), y hasta Mayo el incremento acumulado por el rubro *Materiales* (122,6%) superaba al de la *Mano de obra* (114%). Pero a partir de Junio esa relación se invirtió (126,5% y 137,4%, respectivamente).

En esa dirección, en Octubre, la tasa de variación interanual tuvo, otra vez, un marcado descenso. En Junio había sido de 263,1%; en Julio del 239,2%; en Agosto se redujo al 192,7%; en Septiembre al 175,4%; y ahora llegó al 149,5% **La mayor variación correspondió allí, como dijimos, a la *Mano de obra*, cuyo costo en esos 12 meses se elevó un 159,1% (vs 145,7% de los *Materiales*).**

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

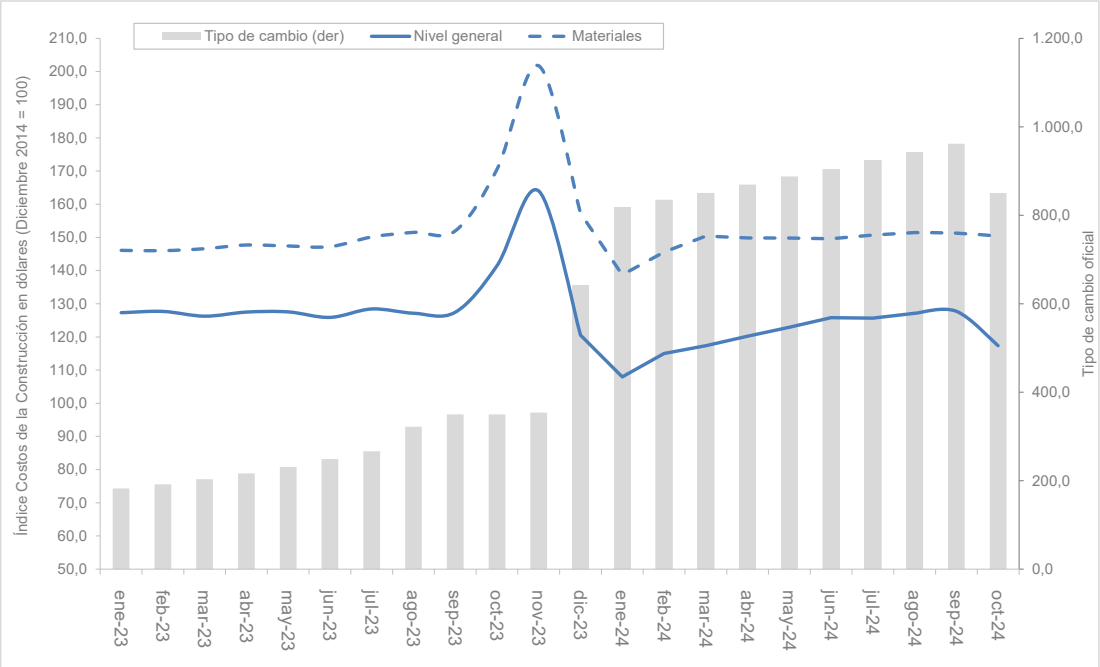
Gráfico XIII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación interanual. Enero 2022 – Octubre 2024 (en %)



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

La notoria desaceleración del ritmo de incremento de los costos de construcción, combinado con la continuidad de la pauta de depreciación cambiaria mensual, provocó que, por primera vez desde el salto devaluatorio del tipo de cambio oficial de Diciembre de 2023 (por razones estadísticas, parte del efecto de este movimiento en el Gráfico XIV se observa también en el mes de Enero), los costos de construcción medidos en dólares estadounidenses retrocedieron. Medidos en esa moneda, en Octubre descendieron un 1,5% mensual, y se ubicaron en línea con Junio del año pasado, el menor registro del período Enero-Noviembre de 2023. **Pero si se contrasta con Diciembre de 2019 son un 71,8% más altos**.

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



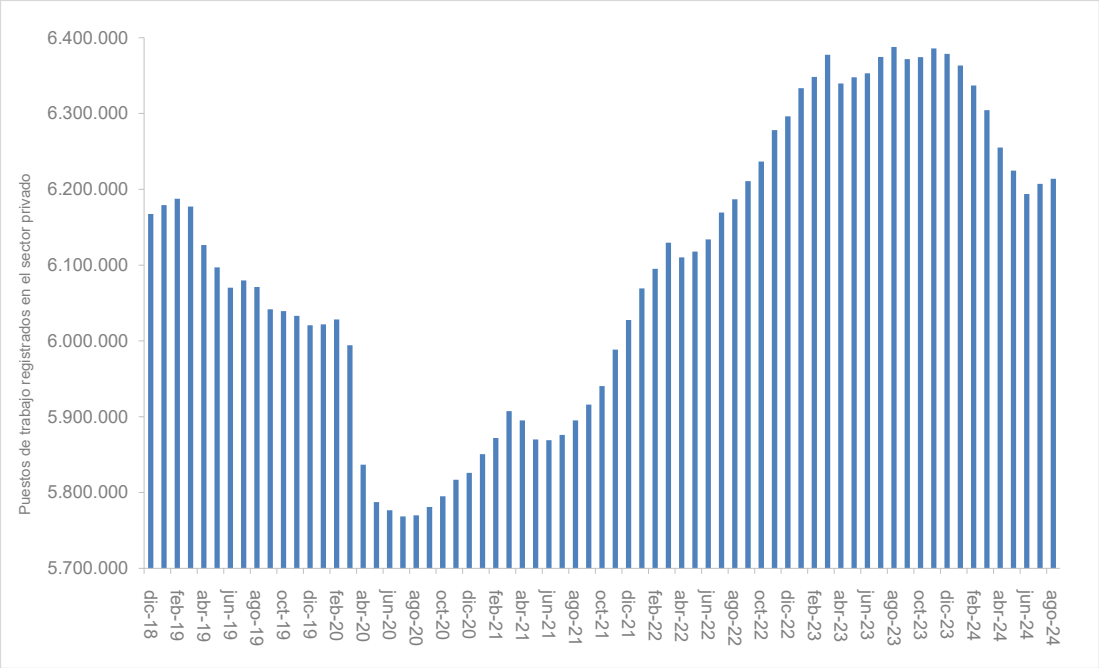
Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAC) y BCRA

La construcción en el empleo

Los datos provisorios dados a conocer por la Secretaría de Trabajo, Empleo y Seguridad Social reflejan que **el empleo privado registrado prosiguió en Agosto el sendero expansivo, luego de que en Julio pusiese freno a 7 meses consecutivos de caída, a lo largo de los cuales se perdieron cerca de 192 mil puestos. En Agosto se sumaron 6.736, llevando la suba acumulada en los dos últimos meses a superar la barrera de los 20 mil**.

Sin embargo, cabe señalar que los meses de Agosto son estacionalmente positivos: en los últimos 10 años (es decir, desde 2015), sólo se observaron caídas en 2018 y 2019. Y **el incremento de este año fue tan sólo superior al de 2020**, cuando se iniciaba el sendero de recuperación del período más álgido de la pandemia del COVID-19.

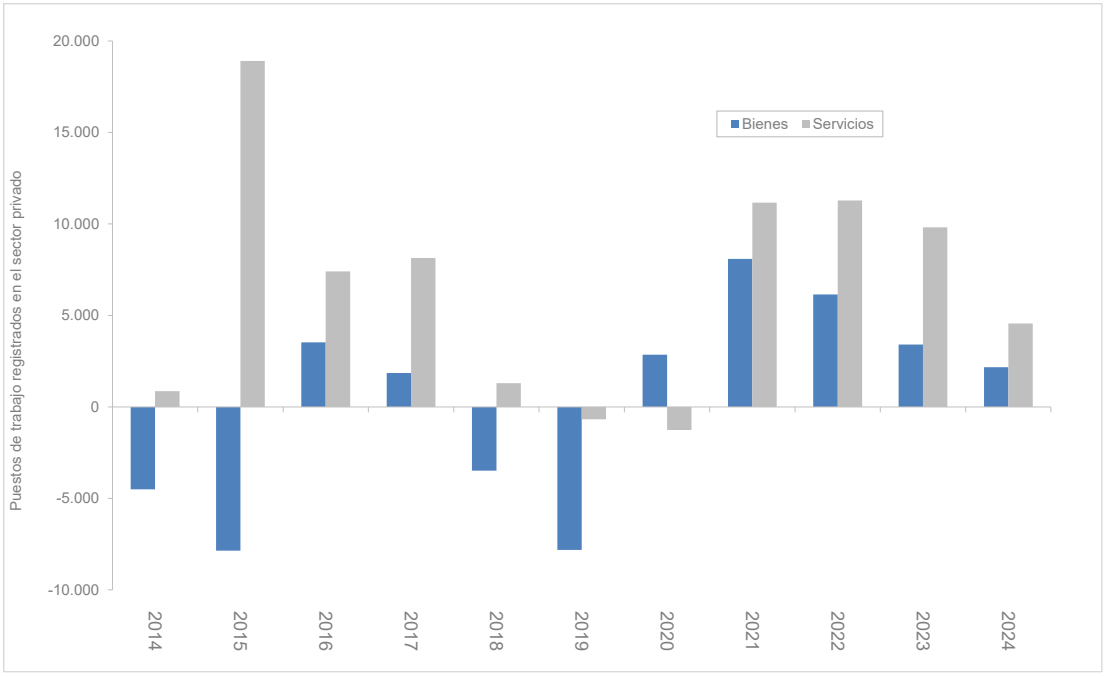
Gráfico XV – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Diciembre 2018 – Agosto 2024 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

El incremento se observó nuevamente en ambas tipologías de sectores, aunque fue más pronunciado entre los *Sectores productores de Servicios* (+4.562) que en los *Sectores productores de Bienes* (+2.175), pero en este caso la suba fue más destacable, porque de 2014 a hoy se habían registrado 4 variaciones negativas en ese mes (tan sólo 2 para el caso de los *Servicios*).

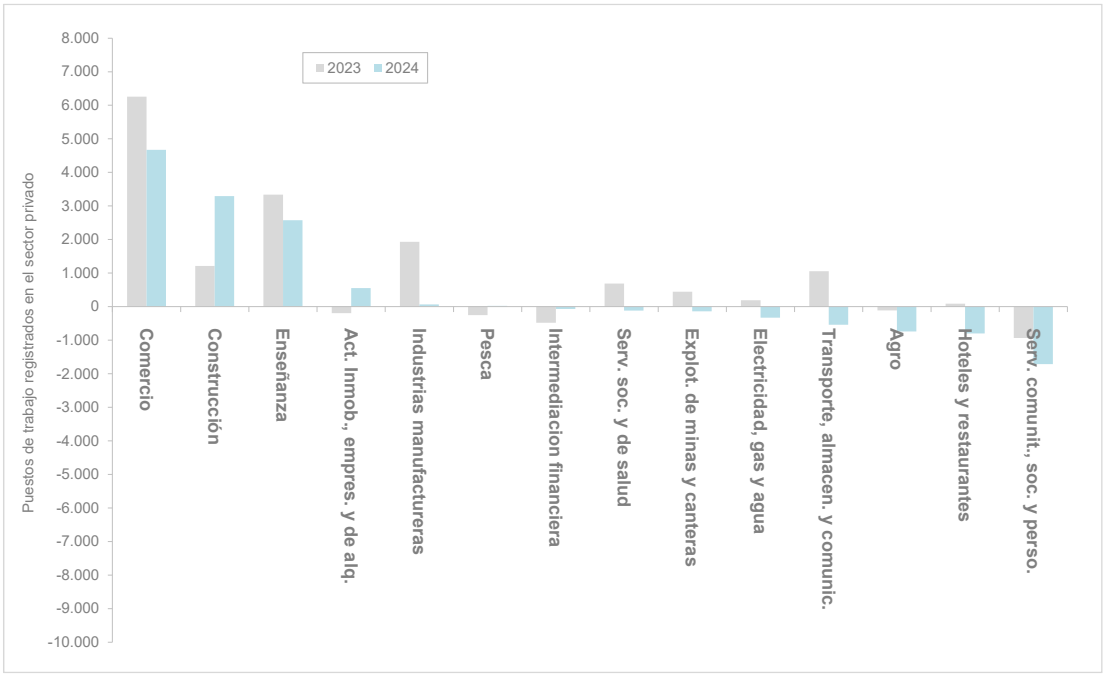
Gráfico XVI – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Variación mensual. Agosto 2014 / 2024 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

Esa evolución de los *Sectores productores de Bienes* se explicó, fundamentalmente, por lo acontecido en la *Construcción*, que, según los datos del SIPA, en Agosto mostró un alza de cerca de 3.300 empleos registrados. Esto lo convirtió en el segundo sector con mayor generación de empleo registrado en Agosto. Dentro de los ***Sectores productores de Bienes*** cabe también destacar la dinámica de la *Industria manufacturera*, que logró mantenerse en terreno positivo. Vale la pena recordar que en todo el período 2015-2019, este sector presentó variaciones negativas para el mes de Agosto.

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

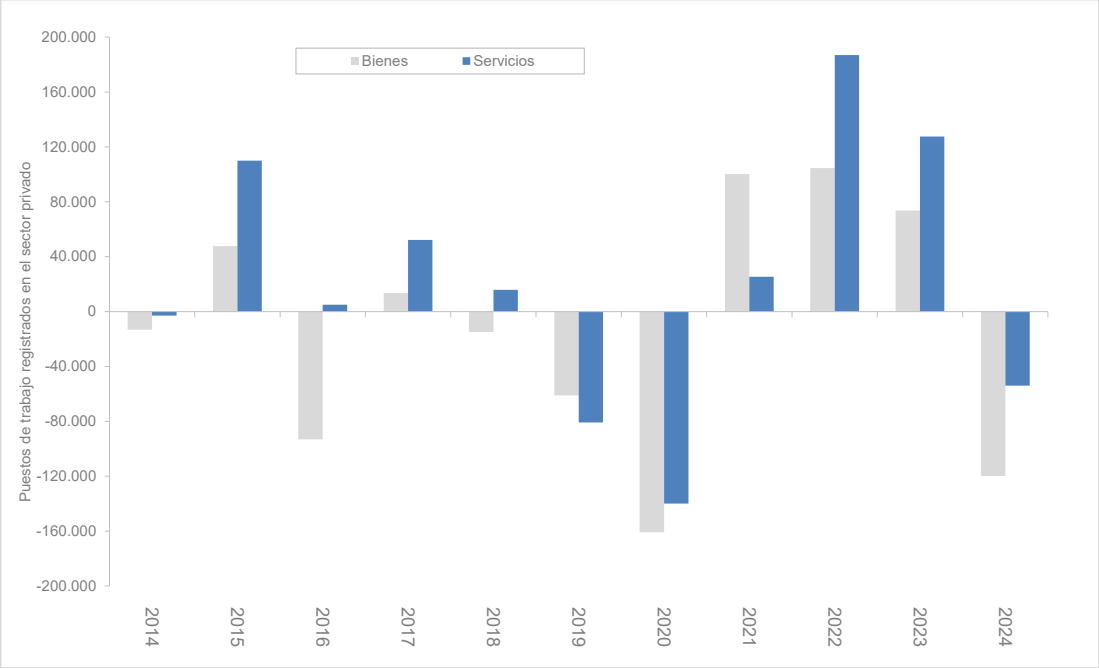


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

Entre los *Sectores productores de Servicios*, **el que más contribuyó a la creación de empleos fue el *Comercio*, que con 4.675 tuvo la segunda mejor marca para un mes de Agosto en, al menos, la última década.** Del otro lado, *Servicios comunitarios, sociales y personales* no sólo fue el que más puestos de trabajo registrados perdió (1.715), sino que, además, tuvo su peor registro en años para un mes de Agosto.

En términos interanuales, el cuadro difiere sensiblemente. Ambas tipologías descienden, y lo hacen de manera marcada. **La mayor caída se da entre los *Sectores productores de Bienes*, que perdieron cerca de 120 mil empleos en el último año**, cifra sólo superada en el año de la pandemia (-160 mil). Por su parte, **los *Sectores productores de Servicios* redujeron cerca de 54 mil empleos**, experimentado una de las 3 caídas que tuvieron lugar en los últimos 10 años.

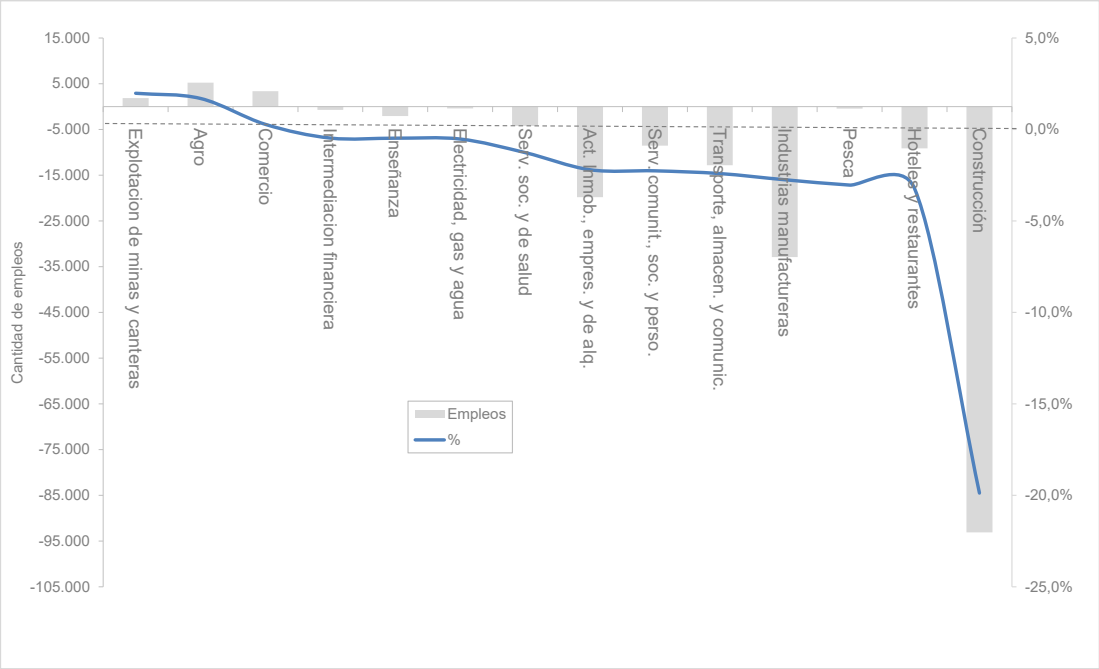
Gráfico XVIII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Variación interanual. Agosto 2014 / 2024 (en cantidad de empleos registrados)



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

Más del 53% de la baja observada en el nivel de empleo general en el último año, y cerca del 78% de la constatada en ese período en los *Sectores productores de Bienes* tuvo que ver con el comportamiento de la *Construcción*, que, según los datos del SIPA, perdió más de 93 mil empleos en los últimos doce meses. Detrás suyo se ubicó **la *Industria manufacturera*, con poco menos de 33 mil perdidos en esos 12 meses**.

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

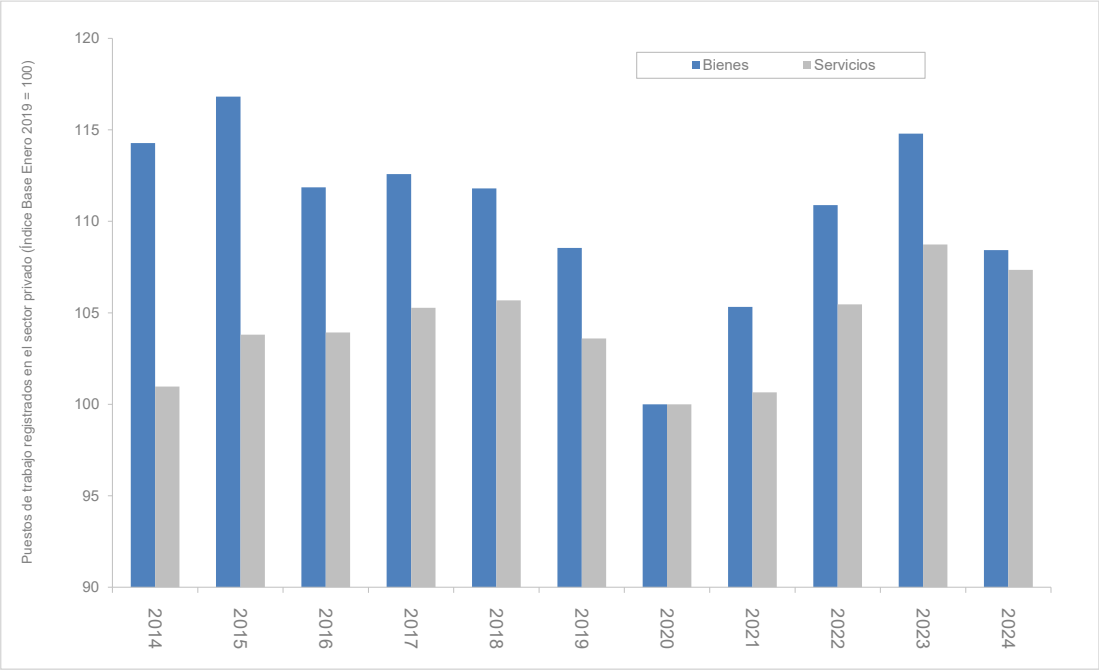


Fuente: elaboración IERIC en base a Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

Del otro lado, apenas 3 sectores se mantienen en terreno positivo: *Comercio*, *Agro* y, sobre todo, *Explotación de minas y canteras*. Pero en términos absolutos, la suba conjunta de los 3 apenas significó el aumento de menos de 10.500 empleos formales.

Fruto de este proceso, **el nivel de empleo en los *Sectores productores de Bienes* se mantiene por debajo de todos los registros de los últimos 10 años, con excepción de 2020 y 2021.** En cambio, **los *Sectores Productores de Servicios* logran, por ahora, mantenerse por encima de todos ellos, a excepción, claro, del 2023.**

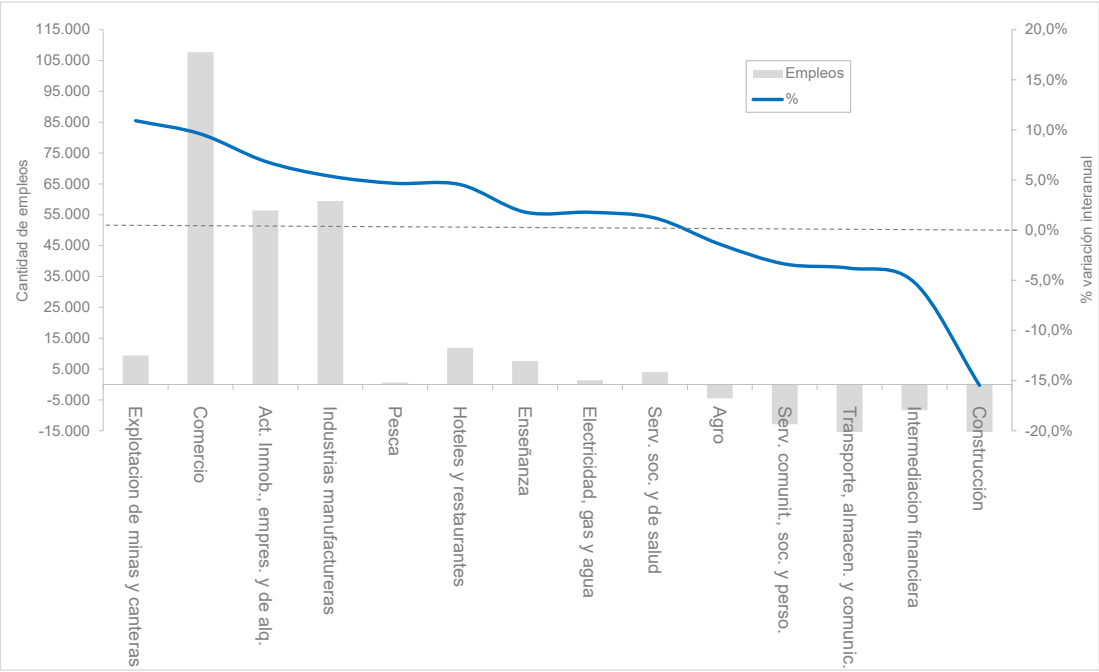
Gráfico XX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Nivel mensual. Agosto 2014 / 2024 (Índice Base Agosto 2020 = 100)



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

Por último, **la comparación con el último registro previo a la pandemia del COVID-19 muestra que ha sido *Explotación de minas y canteras* el sector que más se ha expandido en ese lapso (+11%). Del otro lado, corresponde a la *Construcción* la mayor pérdida, evidenciando una baja del 15,5% punta-punta (casi 68.700 empleos formales).**

Gráfico XXI – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación. Agosto 2024 respecto a igual período de 2019 (en cantidad de puestos de trabajo registrados y en %)



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

▸ Situación Laboral en la Construcción a Septiembre 2024[3]

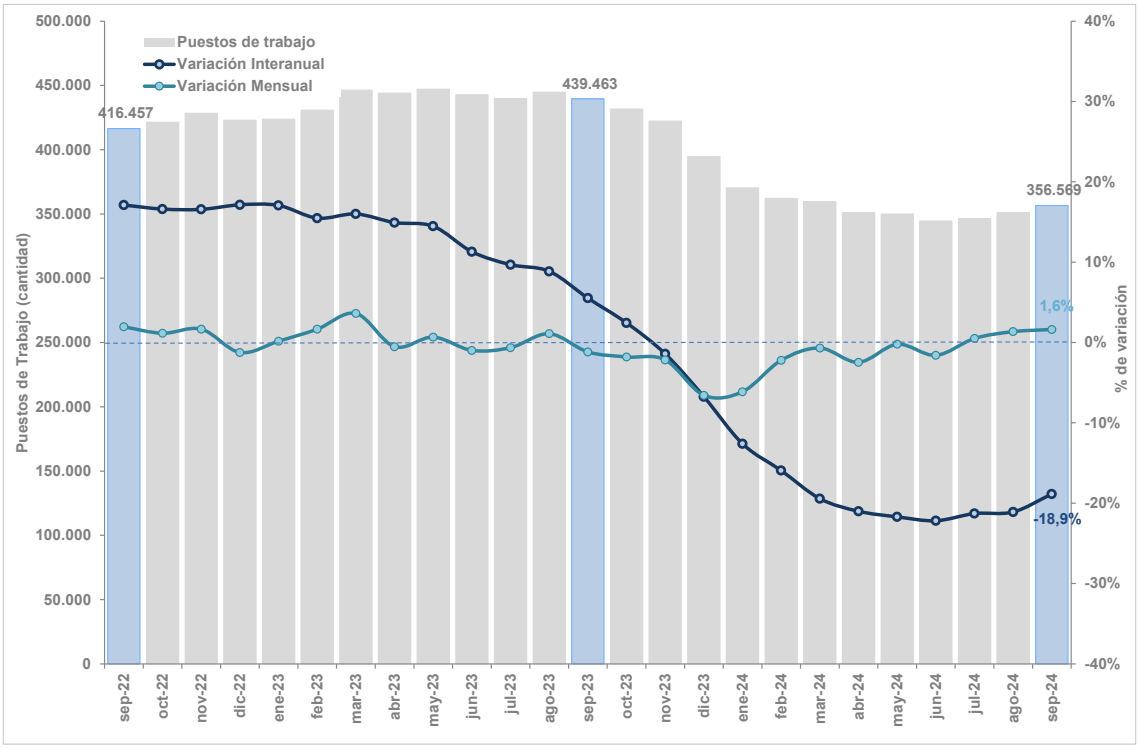
El empleo agregado en la Construcción

El empleo sectorial se mantuvo en Septiembre por el sendero de recuperación inaugurado dos meses atrás. Según los datos provisorios disponibles al momento de elaborar el presente Informe, **fueron 356.569 los puestos de trabajo registrados, lo que significa una variación del 1,6% mensual**, en lo que representó la mejor performance en lo que va del año.

Por otro lado, cabe destacar que **la información definitiva para el mes de Agosto trajo una corrección al alza en relación con la estimación preliminar publicada y fue de aproximadamente 2.000 puestos de trabajo más**. Este ajuste refuerza la tendencia de recomposición del empleo observada en el mes anterior, consolidando así tres meses consecutivos de variaciones positivas del volumen de ocupación sectorial, algo que no ocurría desde Marzo del año pasado.

Por su parte, **la tasa de variación interanual en el volumen de ocupación mostró en Septiembre su cuarto mes consecutivo de desaceleración del ritmo de contracción, ubicándose en -18,9%**, la caída más moderada desde Febrero del corriente año.

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



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

[3] La información correspondiente al mes de Septiembre es de carácter provisoria estando sujeta a posibles revisiones.

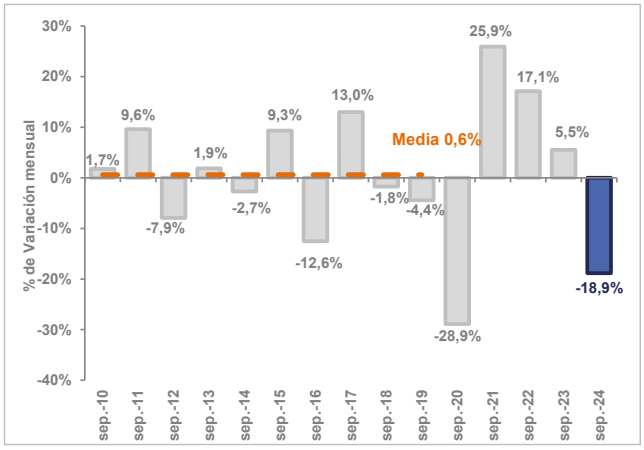
Cuadro I - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Septiembre 2023 - 2024 (en cantidad, en pesos y variación %)

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2023					
Septiembre	439.463	266.504	158.471	5,5%	132,6%
Octubre	431.562	308.995	180.100	2,4%	146,4%
Noviembre	422.239	337.300	193.471	-1,4%	144,3%
Diciembre	394.478	540.093	384.276	-6,7%	166,2%
2024					
Enero	370.292	465.165	266.572	-12,6%	201,1%
Febrero	362.100	456.265	210.694	-15,9%	200,6%
Marzo	359.611	575.927	276.226	-19,4%	223,2%
Abril	350.750	592.083	268.861	-21,0%	215,4%
Mayo	350.022	745.952	432.787	-21,7%	262,1%
Junio	344.439	1.055.196	675.207	-22,2%	251,5%
Julio	346.182	775.149	352.019	-21,3%	232,7%
Agosto	350.865	800.821	356.788	-21,1%	208,7%
Septiembre	356.569	823.793	571.466	-18,9%	209,1%
% Var. Ene - Sep '09	**-9,5%**	**15,4%**	**16,0%**	-	-
% Var. Ene - Sep '10	**-1,3%**	**23,0%**	**24,0%**	-	-
% Var. Ene - Sep '11	**9,7%**	**38,2%**	**48,7%**	-	-
% Var. Ene - Sep '12	**-3,2%**	**31,8%**	**16,5%**	-	-
% Var. Ene - Sep '13	**-1,9%**	**22,8%**	**11,5%**	-	-
% Var. Ene - Sep '14	**-2,8%**	**23,6%**	**11,5%**	-	-
% Var. Ene - Sep '15	**7,5%**	**27,1%**	**26,4%**	-	-
% Var. Ene - Sep '16	**-11,0%**	**28,7%**	**25,6%**	-	-
% Var. Ene - Sep '17	**8,8%**	**37,5%**	**35,0%**	-	-
% Var. Ene - Sep '18	**4,7%**	**24,4%**	**26,4%**	-	-
% Var. Ene - Sep '19	**-2,1%**	**46,3%**	**49,8%**	-	-
% Var. Ene - Sep '20	**-28,7%**	**35,6%**	**54,0%**	-	-
% Var. Ene - Sep '21	**12,2%**	**46,7%**	**94,9%**	-	-
% Var. Ene - Sep '22	**19,0%**	**62,5%**	**52,4%**	-	-
% Var. Ene - Sep '23	**12,5%**	**125,5%**	**150,6%**	-	-
% Var. Ene - Sep '24	**-19,4%**	**224,7%**	**157,6%**	-	-

Nota: La información correspondiente a Septiembre 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.

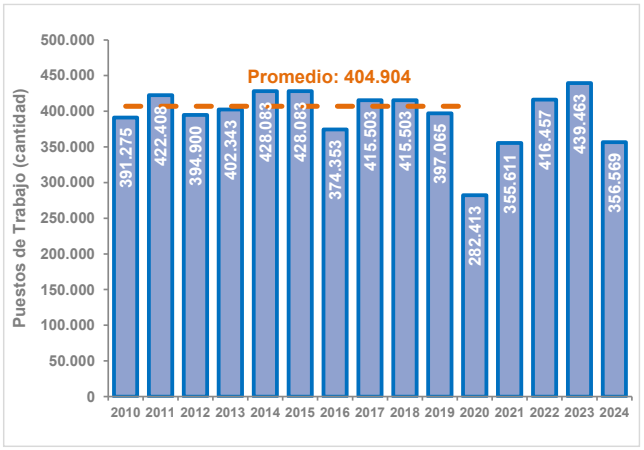
Es importante señalar que, aunque esta incipiente recuperación representa sin duda un dato alentador, se produce en niveles históricamente bajos, ya que **el nivel actual de ocupación se encuentra un 12,4% por debajo del promedio registrado en los mismos meses del período 2010-2019, y sólo supera el de los años 2020 y 2021**, cuando la actividad aún estaba en proceso de recuperación tras el impacto de la pandemia (ver Gráfico III).

Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación interanual. Septiembre 2010 / 2024 (en %)



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

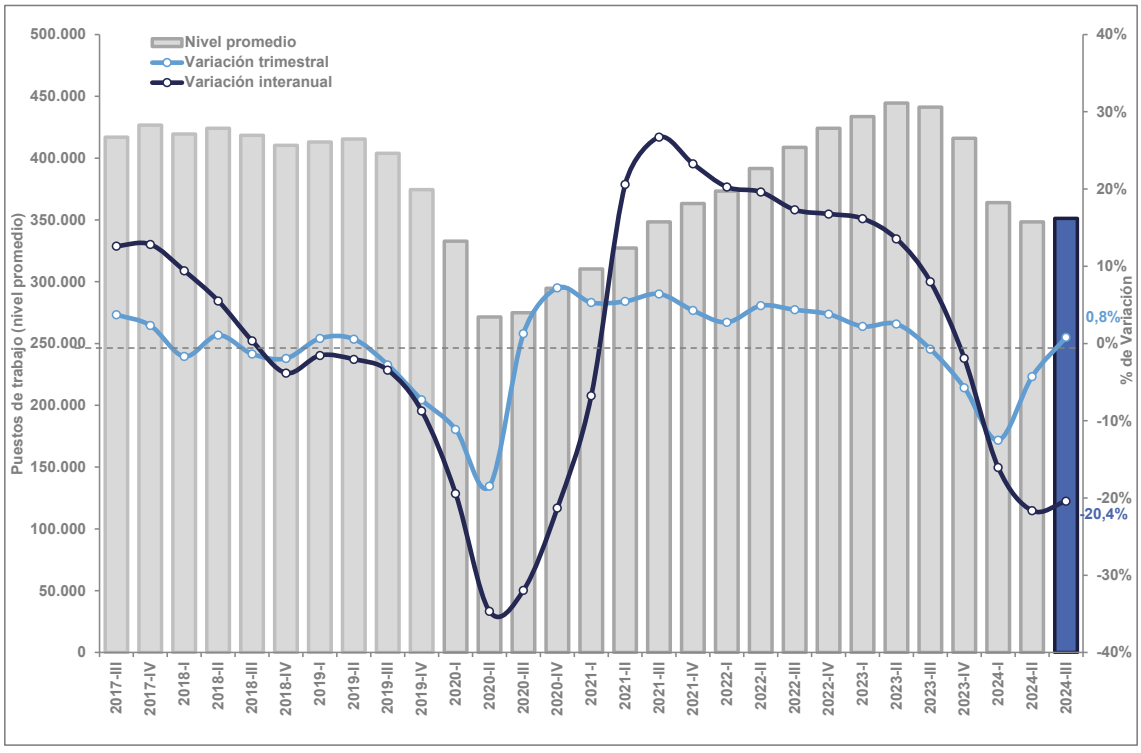
Gráfico III - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel promedio mensual. Septiembre 2010 - 2024 (en cantidad)



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

El balance del tercer trimestre del año también evidencia esta tendencia de recuperación, mostrando un aumento del 0,8% en comparación con el trimestre anterior. Sin embargo, en la comparación interanual, aunque se observa una desaceleración en el ritmo de caída, los niveles siguen siendo significativamente contractivos, alcanzando una retracción del 20,4%.

Gráfico IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel promedio mensual y variación interanual. Tercer trimestre 2017 – 2024 (en cantidad y %)

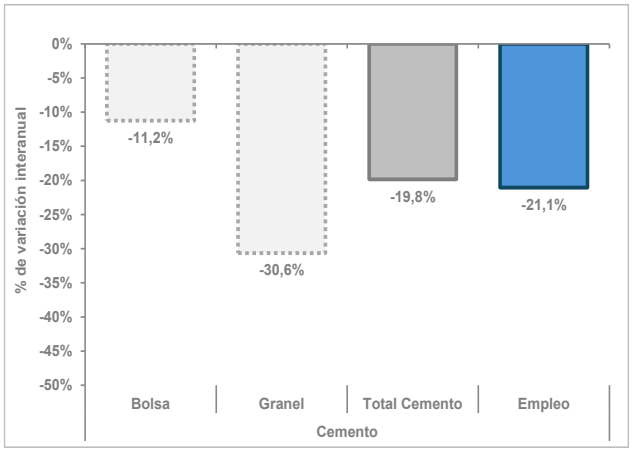


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Como puede verse en el Gráfico VI, la dinámica interanual de los niveles de empleo sigue de cerca la evolución de la demanda de Cemento Portland, que marcó en el trimestre bajo análisis una recomposición respecto a lo verificado en los dos previos, aunque al igual que el empleo se mantiene en niveles de caída significativos (-28,6%).

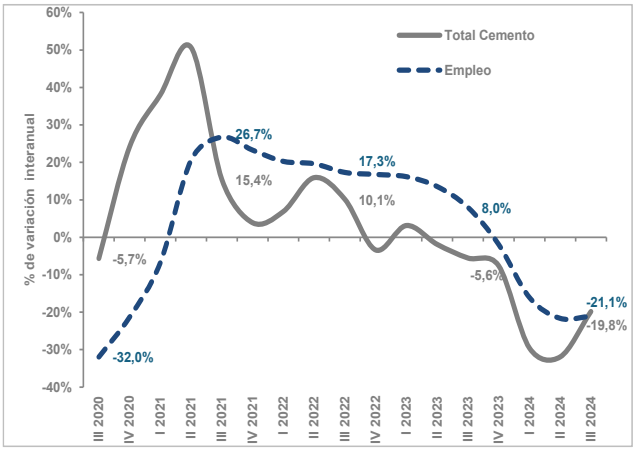
En este punto es relevante mencionar que, si bien la caída interanual en la demanda de cemento afecta a ambos tipos de envase, el despacho de cemento *a granel*, típicamente vinculado a la ejecución de proyectos de gran porte tanto de iniciativa privada como de inversión pública, marca una contracción más pronunciada, más que duplicando la caída del cemento *en bolsa* para el periodo analizado (ver Gráfico V).

Gráfico V – Construcción. Puestos de trabajo registrados y despacho de cemento Portland por tipo de envase. Variación interanual. Tercer trimestre 2024 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP).

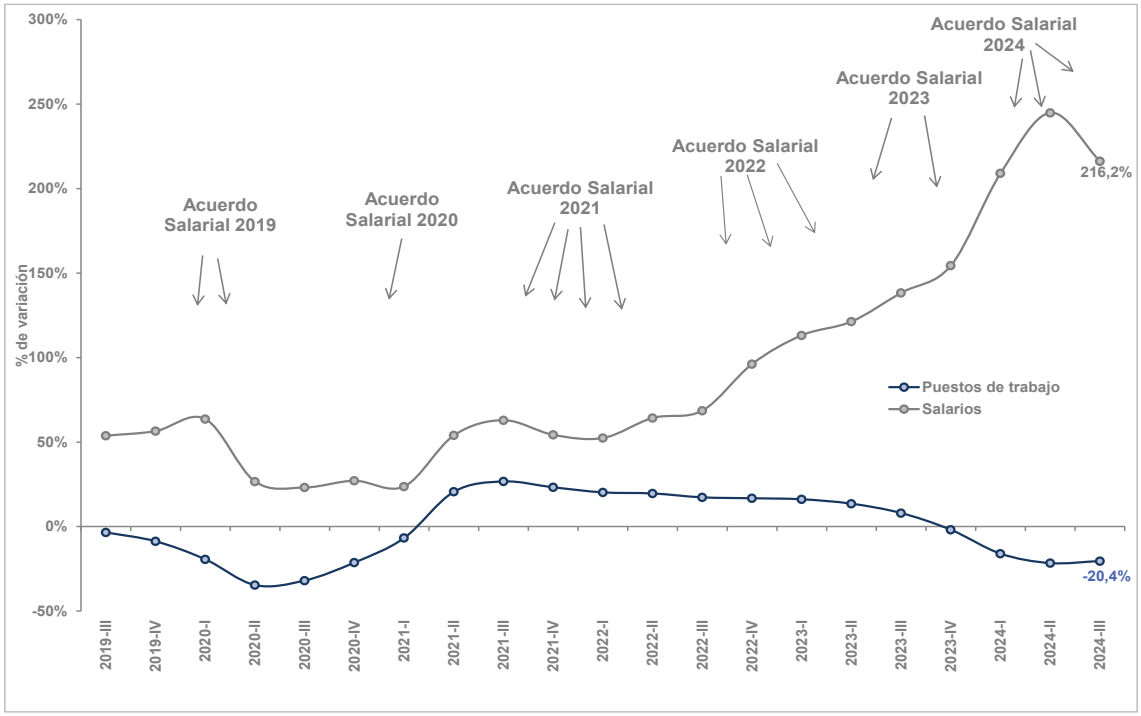
Gráfico VI - Construcción. Puestos de trabajo registrados y despacho de cemento Portland por tipo de envase. Variación interanual. Tercer trimestre 2020 - 2024 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Asociación de Fabricantes de Cemento Portland (AFCP).

Por otro lado, **la media de las remuneraciones percibidas por los trabajadores registrados ascendió a los $823.792,8** en una dinámica que, aunque impulsada por los incrementos sobre los Básicos de Convenio, pierde impulso. Así, como puede observarse a partir del Gráfico VII, **la dinámica interanual de los salarios nominales marca una desaceleración en su evolución, alcanzando un incremento promedio del 216,2% en el tercer trimestre**, lo que en parte guarda relación con la caída de la inflación. Para más detalles, consulte la sección *El salario en la construcción.*

Gráfico VII - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual. Tercer trimestre 2019 - 2024 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

La recuperación del empleo en Septiembre estuvo explicada en mayor medida por la expansión de los planteles medios de las firmas constructoras, toda vez que el ingreso de nuevos empleadores resultó marginal. En este contexto, **el indicador de empleo promedio se ubicó en 13,5 puestos de trabajo por empresa constructora, exhibiendo un incremento del 1,2% mensual**.

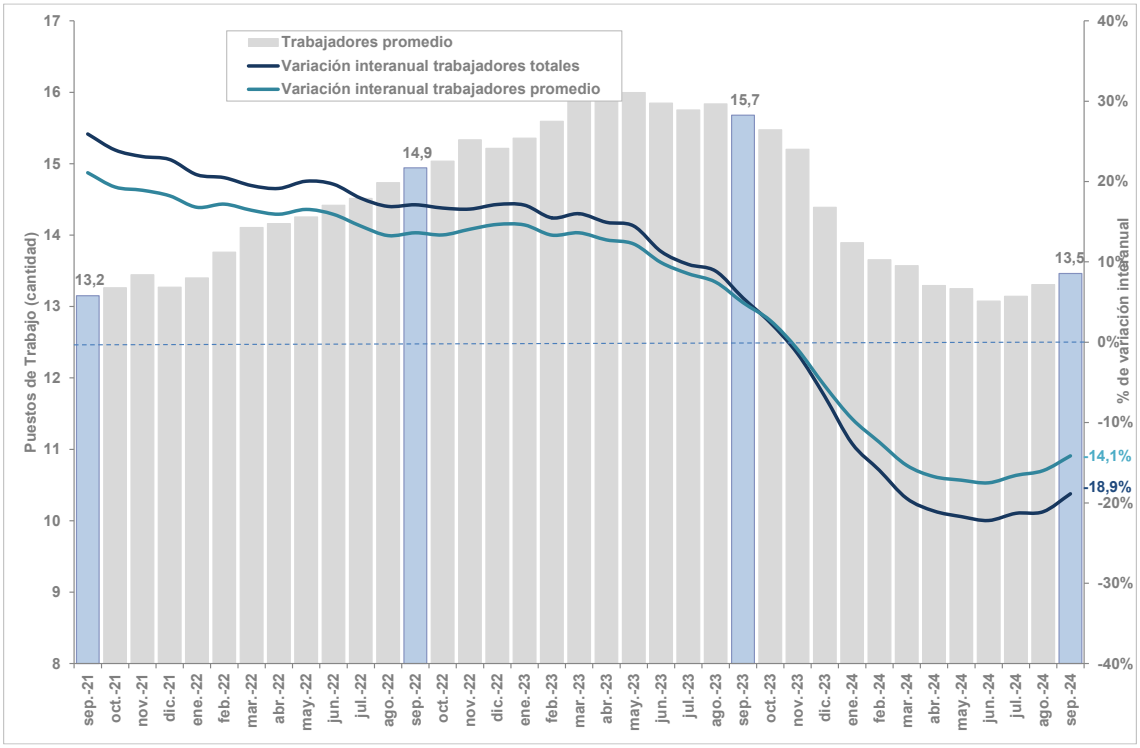
En contraste con lo observado un año atrás, el tamaño medio de las firmas del sector resulta un 14,1% inferior, siguiendo una dinámica similar a la que comporta el nivel general de ocupación, pero con un ritmo de caída más moderado que es consistente con la menor elasticidad relativa de este indicador.

Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Septiembre 2024 (en cantidad, en pesos y en %)

Tamaño Empresa	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	Empresas	Trabajadores por Empresa	% Participación Trabajadores	% Var. Trabajadores	
						Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	56.753	633.715,1	74,8%	2,9	15,9%	-0,4%	-6,0%
10 a 19 Empl.	41.169	636.903,2	11,5%	13,6	11,5%	0,2%	-9,2%
20 a 49 Empl.	68.785	687.120,2	8,6%	30,2	19,3%	1,5%	-10,7%
50 a 79 Empl.	37.842	785.935,9	2,3%	61,8	10,6%	5,0%	-15,5%
80 a 99 Empl.	16.025	752.655,6	0,7%	242,3	4,5%	-4,5%	-15,5%
100 a 199 Empl.	51.305	857.031,6	1,4%	242,3	14,4%	1,8%	-15,5%
200 a 299 Empl.	23.123	921.282,9	0,4%	242,3	6,5%	15,3%	-35,8%
300 a 499 Empl.	18.791	1.063.865,4	0,2%	370,2	5,3%	-6,9%	-40,2%
500 o Más Empl.	42.776	1.403.771,9	0,2%	1.003,3	12,0%	2,9%	-18,9%
Total	**356.569**	**823.792,8**	**100,0%**	**13,5**	**100,0%**	**1,6%**	**-18,9%**

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

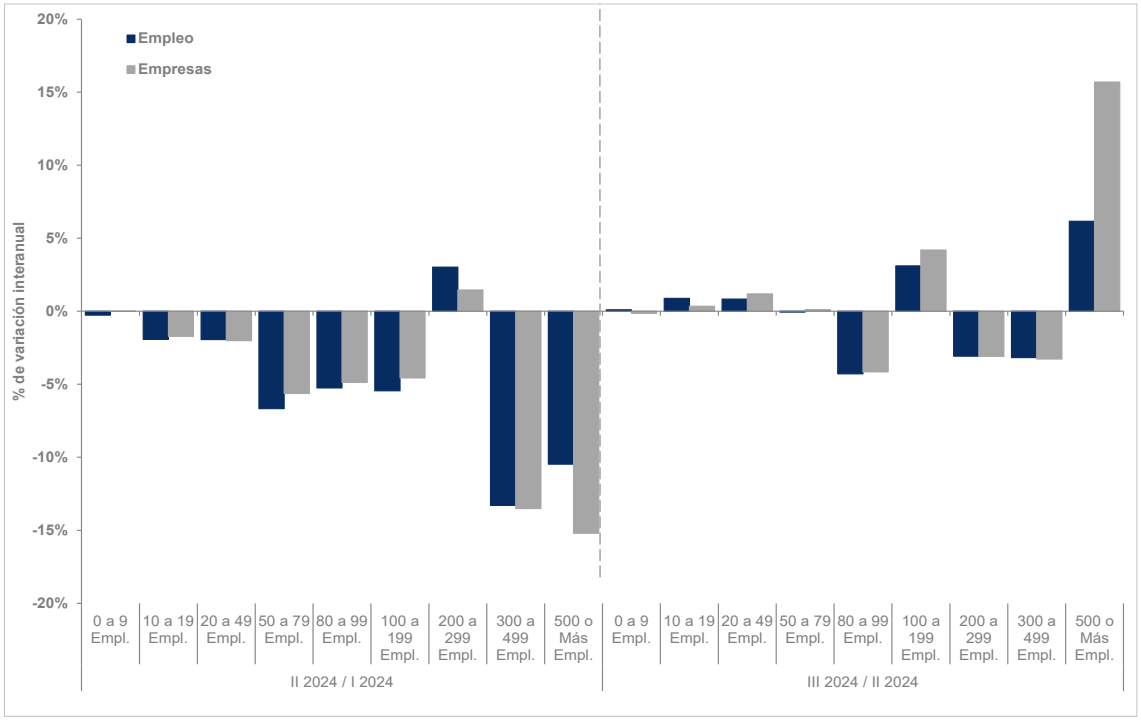
Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Septiembre 2021 – 2024 (en cantidad y en %)



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

Por su parte, en contraste con el desempeño del segundo trimestre, que evidenció una caída generalizada en todos los segmentos tanto para el volumen de empleo como para la cantidad de empleadores (excepto en el segmento de empresas con 200 a 299 trabajadores), el balance para el tercero muestra cierto cambio de tendencia. Si bien este periodo estuvo marcado por divergencias entre segmentos, **los grandes empleadores vuelven a recuperar parte de su participación en el contexto actual**. Esto se refleja tanto en la virtual recuperación experimentada en el volumen de empleo como, fundamentalmente, en la cantidad de establecimientos pertenecientes a ese segmento, que se incrementa alrededor de 16% entre el segundo y el tercer trimestre del año.

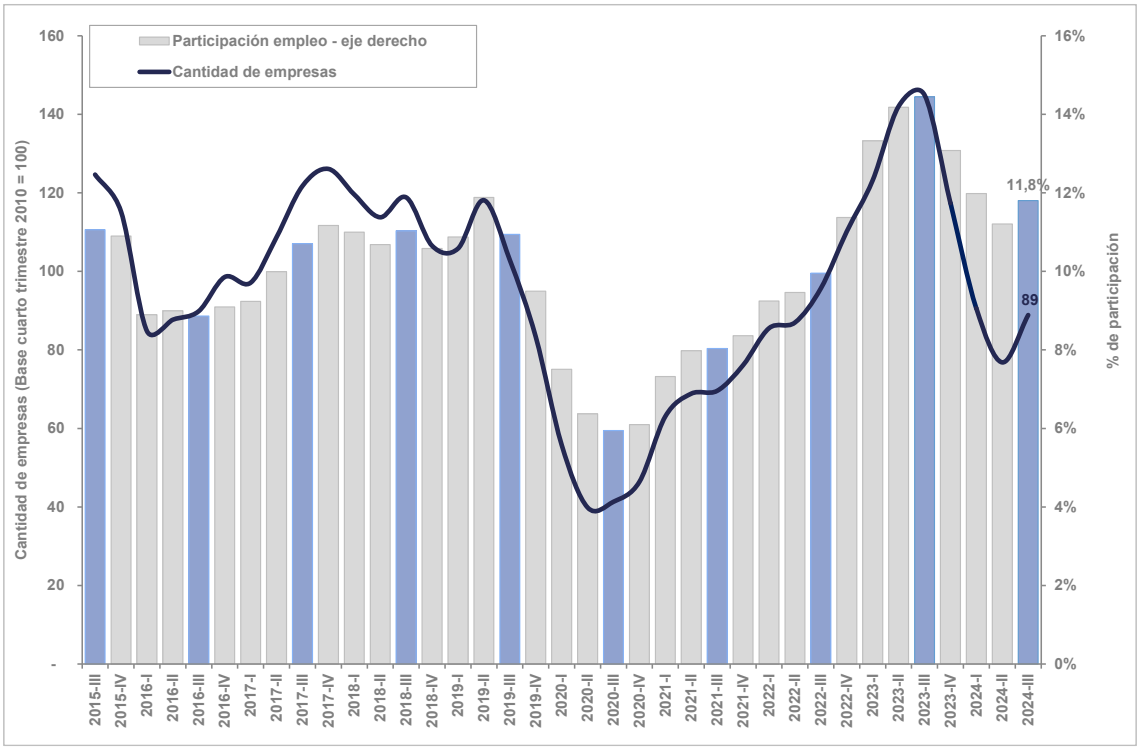
Gráfico IX – Construcción. Puestos de trabajo registrados y empresas según tamaño. Variación trimestral. Segundo y Tercer trimestre 2024 (en %)



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

En este contexto, aunque los grandes empleadores recuperan parte de su participación en el volumen de ocupación y la cantidad de empleadores, aún no logran siquiera retornar a los valores del primer trimestre del año, donde ya se evidenciaba un alejamiento progresivo de ambas variables de los niveles récords alcanzados durante el tercer trimestre de 2023.

Gráfico X – Construcción. Puestos de trabajo registrados en empresas de 500 o más empleados. Nivel y participación sobre el total. Tercer trimestre 2015 - 2024 (Base cuarto trimestre 2010=100 y en %)

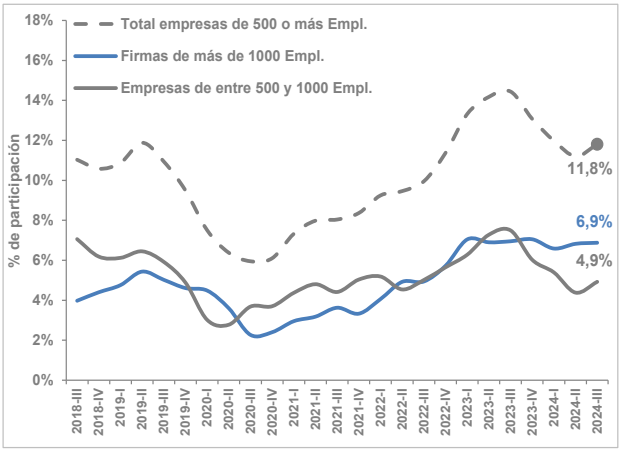


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Tal como se muestra en el Gráfico XI, la dinámica reciente de las grandes firmas constructoras evidencia una tendencia positiva en su proceso de recomposición, donde su participación ha mostrado signos de recuperación en el tercer trimestre del año.

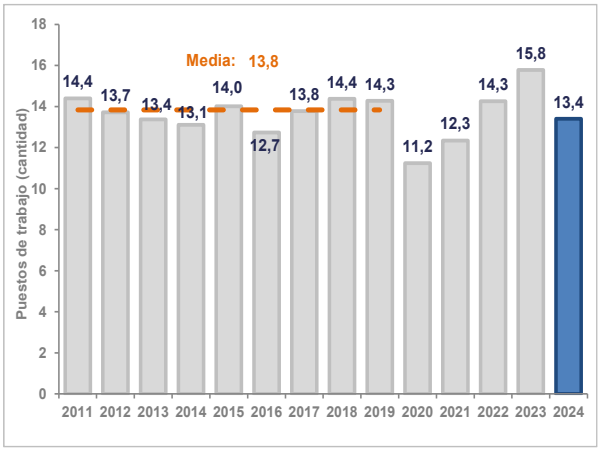
Por su parte, esta recomposición se da en niveles históricamente bajos, ubicando el indicador de empleo medio en 13,4 trabajadores por empresa. Esto evidencia, por un lado, una relativa estabilización respecto a lo registrado el primer semestre del año, al tiempo que **denota un desempeño desfavorable en comparación al acumulado al mes de Septiembre del año previo, situándose un 15,2% por debajo de aquel registro** y un 3,0% por debajo del promedio alcanzado para igual periodo 2015-2019 (ver Gráfico XII).

Gráfico XI – Construcción. Puestos de trabajo registrados en Empresas de 500 o más empleados. Participación sobre el total. Tercer trimestre 2018 – 2024 (en %)



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

Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo promedio por empresa. Nivel acumulado mensual. Septiembre 2011 / 2024 (en cantidad)



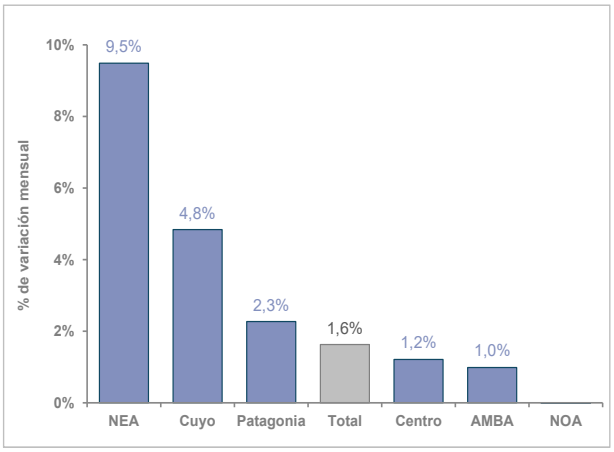
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

La situación del empleo sectorial por provincia

Desde una perspectiva territorial, **la recuperación de la ocupación sectorial observada en Septiembre es resultante de una dinámica positiva generalizada, siendo apenas dos las jurisdicciones que escaparon a la tendencia general**. De hecho, cuando se analiza a nivel regional, **no se registraron regiones con variaciones negativas de los niveles de ocupación**, situación que no se verificaba desde Agosto del año previo.

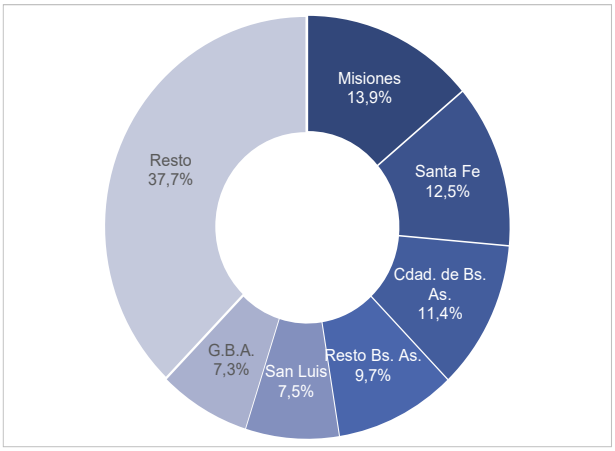
Esta dinámica positiva generalizada a nivel territorial constituye, desde esta perspectiva, el principal factor explicativo del hecho de que Septiembre se haya constituido como el mes de mayor creación de puestos de trabajo desde igual mes del año 2022.

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



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

Gráfico XIV - Construcción. Puestos de trabajo registrados en jurisdicciones más destacadas. Participación en la creación bruta. Septiembre 2024 (en %)



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

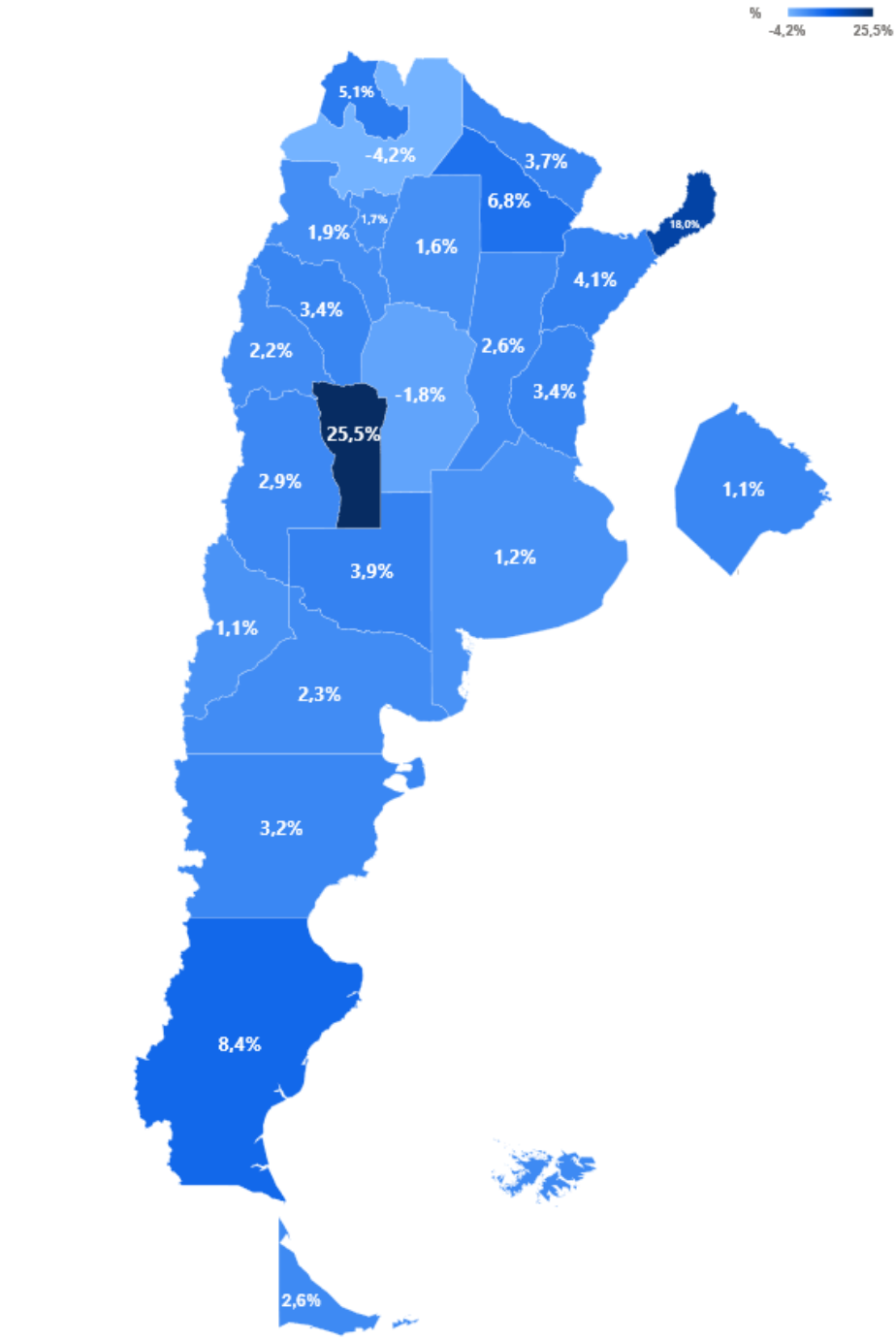
Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Abril 2024 - Septiembre 2024 (cantidad y en % de variación)

Provincia	Abril 2024	Mayo 2024	Junio 2024	Julio 2024	Agosto 2024	Septiembre 2024	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	68.606	68.631	67.515	68.012	68.829	69.617	1,1%	-10,2%	-9,4%
Buenos Aires	97.676	97.984	96.655	97.787	98.154	99.331	1,2%	-20,2%	-18,5%
GBA	62.480	62.423	61.522	62.593	62.761	63.268	0,8%	-21,5%	-20,6%
Resto Bs. As.	35.196	35.561	35.133	35.194	35.393	36.062	1,9%	-17,8%	-14,4%
Catamarca	4.549	4.418	4.394	4.051	4.339	4.420	1,9%	-27,8%	-24,4%
Chaco	3.391	3.549	3.515	3.542	3.646	3.895	6,8%	-49,4%	-58,4%
Chubut	6.765	6.589	6.630	6.579	6.516	6.724	3,2%	-17,0%	-20,3%
Córdoba	26.436	26.779	25.841	26.447	26.654	26.177	-1,8%	-15,1%	-15,2%
Corrientes	3.932	3.830	3.814	3.932	4.115	4.283	4,1%	-33,5%	-38,7%
Entre Ríos	4.421	4.391	4.345	4.400	4.442	4.595	3,4%	-43,5%	-44,2%
Formosa	2.337	2.222	2.199	2.264	2.327	2.414	3,7%	-57,4%	-64,0%
Jujuy	4.028	4.083	4.036	4.143	3.965	4.167	5,1%	-14,3%	-20,1%
La Pampa	2.903	2.884	2.748	2.688	2.776	2.884	3,9%	-27,2%	-21,6%
La Rioja	1.183	1.163	1.102	970	995	1.028	3,4%	-62,9%	-59,3%
Mendoza	11.569	11.645	11.530	11.561	11.997	12.342	2,9%	-9,2%	-11,7%
Misiones	5.636	5.702	5.297	5.348	5.355	6.316	18,0%	-30,2%	-40,1%
Neuquén	21.754	21.771	21.579	21.941	22.108	22.345	1,1%	1,7%	0,3%
Río Negro	6.216	6.107	5.918	5.801	5.913	6.048	2,3%	-13,8%	-14,5%
Salta	12.722	13.008	12.232	11.760	12.119	11.604	-4,2%	-5,2%	2,6%
San Juan	6.401	5.794	5.863	6.024	6.441	6.584	2,2%	-42,8%	-46,1%
San Luis	1.877	1.870	1.907	1.950	2.024	2.541	25,5%	-37,5%	-51,9%
Santa Cruz	2.662	2.549	2.495	2.503	2.523	2.734	8,4%	-50,2%	-41,6%
Santa Fe	33.692	33.513	33.098	32.982	33.638	34.504	2,6%	-11,6%	-13,6%
Sgo. del Estero	5.644	5.513	5.481	5.447	5.539	5.628	1,6%	-41,9%	-43,2%
Tierra del Fuego	1.516	1.432	1.315	1.202	1.181	1.212	2,6%	-35,7%	-36,3%
Tucumán	7.619	7.602	7.635	7.682	7.893	8.025	1,7%	-12,9%	-17,6%
Sin Asignar	7.215	6.993	7.295	7.166	7.376	7.151	-3,1%	-12,2%	-6,6%
Total	**350.750**	**350.022**	**344.439**	**346.182**	**350.865**	**356.569**	**1,6%**	**-18,9%**	**-19,4%**

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

Las provincias de San Luis y Misiones lideraron la recuperación del volumen de empleo en Septiembre, marcando una significativa evolución intermensual del 25,5% y 18,0%, respectivamente (ver Gráfico XV).

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

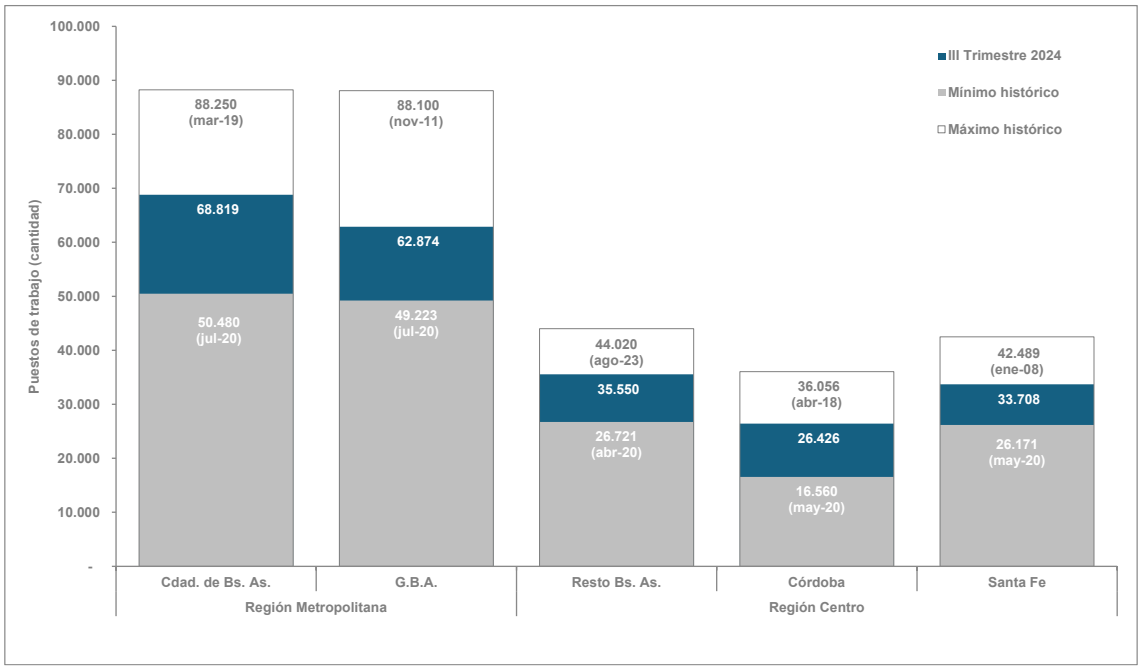


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

En cuanto a la comparativa trimestral, el Gráfico XVI proporciona cierta perspectiva acerca del panorama actual a partir del contraste con lo acontecido con los niveles mínimos y máximos de puestos de trabajo registrados de la serie histórica. Así, **para el tercer trimestre del año, la totalidad de los distritos que conforman las Grandes jurisdicciones se ubican notablemente por debajo de sus máximos históricos** y con mermas significativas, lideradas por GBA con una caída del 28,6% y por la provincia de Córdoba, que presenta una reducción del 26,7%.

En esto, cabe destacar que, tanto para el interior de la Provincia de Buenos Aires, como en la Provincia de Córdoba los niveles actuales de ocupación resultan más próximos a los máximos históricos que a los mínimos de la serie en el marco del impacto de la crisis desatada por la pandemia del COVID-19.

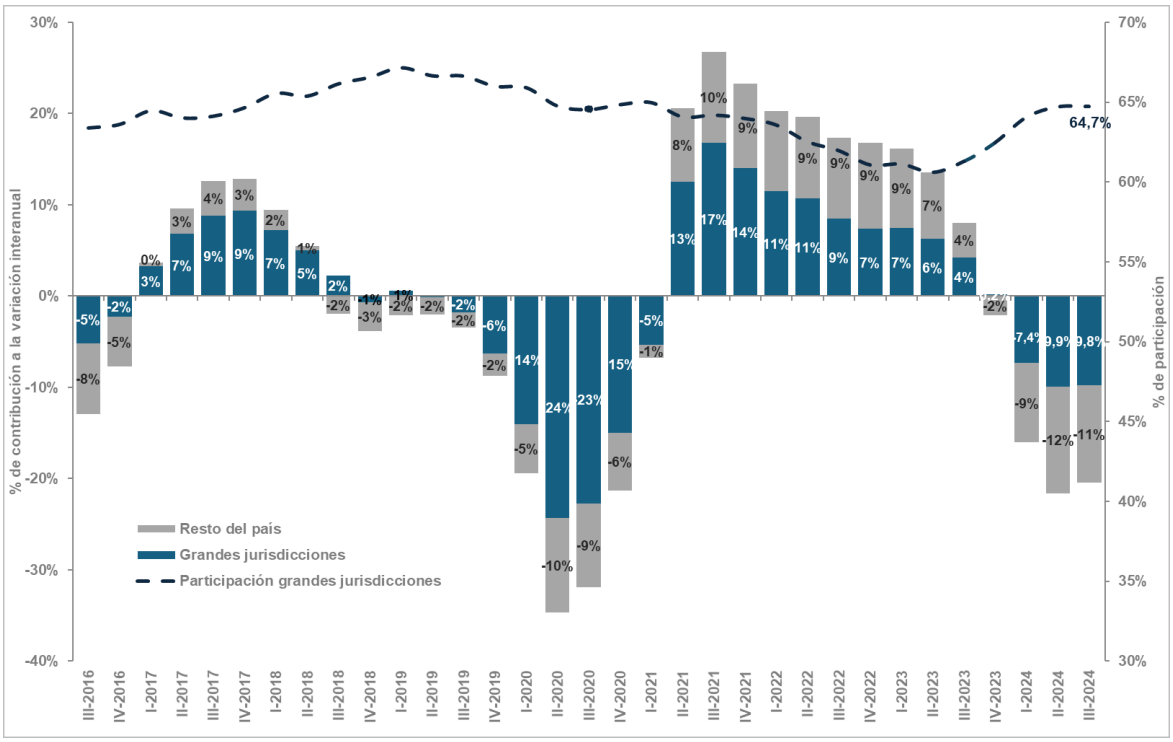
Gráfico XVI - Construcción. Puestos de trabajo registrados en las Grandes Jurisdicciones. Comparación con mínimos y máximos históricos. Tercer trimestre 2024 (en cantidad)



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

Por su parte, la dinámica interanual del tercer trimestre del año muestra una recomposición de la caída respecto a lo observado el trimestre inmediatamente anterior, con una participación relativamente equitativa entre las Grandes jurisdicciones y las provincias que componen el resto del país.

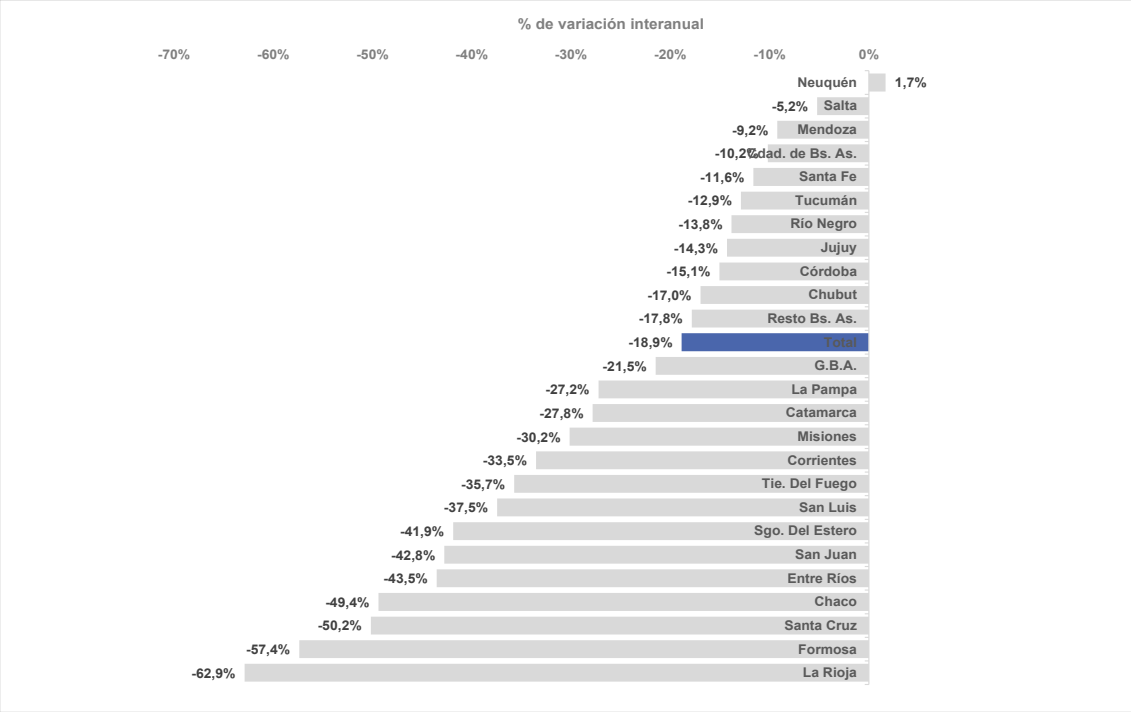
Gráfico XVII - Construcción. Puestos de trabajo registrados en las Grandes Jurisdicciones y Resto del país. Contribución a la variación interanual y participación sobre el total. Tercer trimestre 2016 - 2024 (en %)



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

En cuanto a la comparativa interanual, **Neuquén se constituyó como la única provincia que exhibió un incremento del empleo formal (1,7%) en Septiembre**. En contraste, **la Rioja se presenta como la provincia con peor performance relativa con una merma en el volumen de empleo del 62,9%** en comparación a igual mes del año previo, **seguida por la provincia de Formosa (-57,4%) y Santa Cruz (-50,2%)**, ver Gráfico XVIII.

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



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

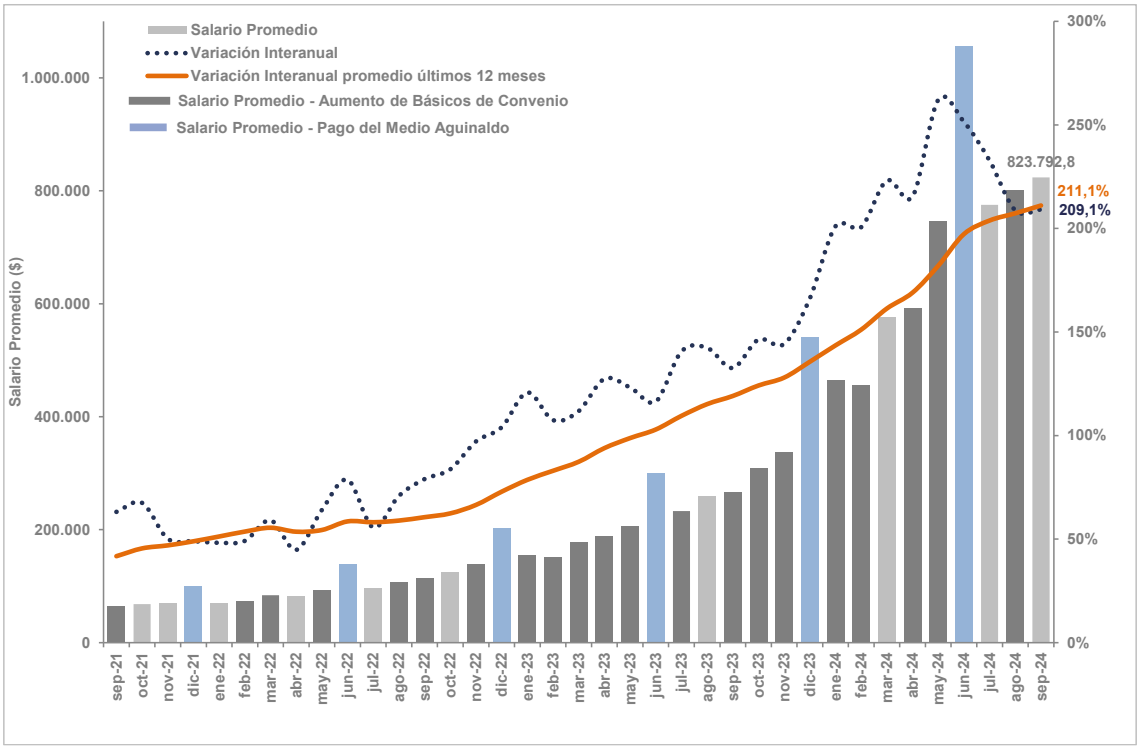
El salario en la Construcción

Impulsada por el incremento de los Básicos de Convenio, **la remuneración nominal promedio de los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción alcanzó en Septiembre un total de $823.792,8**, estableciendo así un nuevo máximo en la serie histórica si se excluyen los meses de pago de medio aguinaldo.

Si bien Septiembre no vino acompañado de nuevos acuerdos paritarios, el incremento de la media salarial se corresponde con que en el mes de Agosto se celebró el acuerdo encuadrado en el segundo tramo de la paritaria salarial correspondiente al período de Abril 2024 hasta Marzo 2025[4]. Este contempló un aumento salarial acumulativo sobre los básicos, distribuido en dos etapas: la primera aplicable en Agosto estableció un incremento del 5% sobre los Básicos de Convenio vigentes al mes de Junio. La segunda resultó aplicable junto con las remuneraciones de Septiembre resultando en un aumento del 4% en relación con los Básicos vigentes en Agosto (ver Gráfico XIX).

[4] El Acuerdo lleva fecha 21/08/2024 y fue homologado por expediente EX 2024-92149509 – APN-DGD#MT del 30/08/2024.

Gráfico XIX - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Septiembre 2021 – 2024 (en pesos y en %)



Nota: Los meses de Junio y Diciembre incluyen el proporcional del medio aguinaldo.

Nota: Los aumentos por básicos de convenio fueron para el 2021: 12%, 22%, 27% y 34%. Para 2022: 39%, 45,8%, 10%, 20%, 28%, 36%, 41%, 54%, 66%, 74%, 87%, 100%, 105%. Para 2023: 10%, 18%, 22%, 10%, 9%, 8%, 12%, 11%, 11%. Para 2024: 20%, 14%, 14%, 11%, 11%.
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

El Cuadro IV permite observar la dinámica de la ocupación por franja salarial. Así, **el segmento que integran aquellos trabajadores que percibieron en Septiembre entre $244.000 y $283.999 se incrementó un 11,6% mensual,** al tiempo que aquellos que superaron los $324.000 aumentó un 2,7% mensual y **más que duplicó el registro correspondiente a igual mes del 2023.**

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

Franja Salarial	Abril 2024	Mayo 2024	Junio 2024	Julio 2024	Agosto 2024	Septiembre 2024	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta $83.999	15.464	13.284	10.182	12.016	12.162	11.029	-9,3%	-76,8%
Entre $84.000 y $123.999	9.053	7.463	5.464	6.564	6.726	6.530	-2,9%	-82,4%
Entre $124.000 y $163.999	10.114	7.429	5.515	7.283	6.830	6.850	0,3%	-79,1%
Entre $164.000 y $203.999	12.795	8.204	5.664	6.825	7.204	6.876	-4,6%	-90,3%
Entre $204.000 y $243.999	14.803	11.300	6.712	9.344	8.917	7.886	-11,6%	-89,3%
Entre $244.000 y $283.999	13.215	14.293	7.032	12.582	10.293	11.484	11,6%	-77,8%
Entre $284.000 y $323.999	12.795	11.823	7.628	10.772	12.796	12.290	-4,0%	-63,9%
Más de $324.000	262.510	276.226	296.243	280.796	285.937	293.624	2,7%	220,9%
Total	**350.750**	**350.022**	**344.439**	**346.182**	**350.865**	**356.569**	**1,6%**	**-18,9%**

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, el incremento en la media salarial nominal se presenta como un hecho generalizado tanto ante la comparativa con el mes de Agosto, como respecto al mes de Septiembre del año previo. Cabe destacar que, **para ambos análisis esta tendencia es liderada por el segmento de empresas con más de 500 empleados**, lo que resulta esperable en un contexto de acuerdos paritarios y bajos niveles de empleo.

Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Abril 2024 - Septiembre 2024 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Abril 2024	Mayo 2024	Abril 2024	Julio 2024	Agosto 2024	Septiembre 2024	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	466.503,7	536.731,6	784.358,0	592.260,6	616.278,7	633.715,1	2,8%	203,9%
10 a 19 Empl.	464.500,0	559.749,9	796.871,5	599.712,9	614.888,6	636.903,2	3,6%	203,7%
20 a 49 Empl.	497.882,4	603.080,4	873.135,5	651.379,5	665.217,1	687.120,2	3,3%	204,7%
50 a 79 Empl.	550.256,2	683.090,4	957.422,2	715.848,5	743.184,6	785.935,9	5,8%	216,6%
80 a 99 Empl.	559.710,5	684.455,9	974.156,6	718.428,8	731.771,4	752.655,6	2,9%	180,0%
100 a 199 Empl.	608.667,8	765.330,1	1.097.421,5	821.237,6	825.015,5	857.031,6	3,9%	224,3%
200 a 299 Empl.	663.835,3	836.427,4	1.166.414,7	867.639,0	873.036,2	921.282,9	5,5%	205,1%
300 a 499 Empl.	703.101,4	963.310,2	1.390.630,1	1.007.637,0	1.034.857,6	1.063.865,4	2,8%	221,1%
500 o Más Empl.	994.748,3	1.359.369,3	1.832.781,3	1.214.354,7	1.249.511,2	1.403.771,9	12,3%	292,3%
Total	**592.083,3**	**745.952,2**	**1.052.523,5**	**775.149,4**	**800.820,7**	**823.792,8**	**2,9%**	**209,1%**

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.

En términos jurisdiccionales la pauta salarial nominal siguió lo sucedido a nivel agregado, ya que ante la comparativa con el mes precedente **marcó incrementos positivos en todas las jurisdicciones y registró también tasas de expansión interanuales que superan en todos los casos el 150%**.

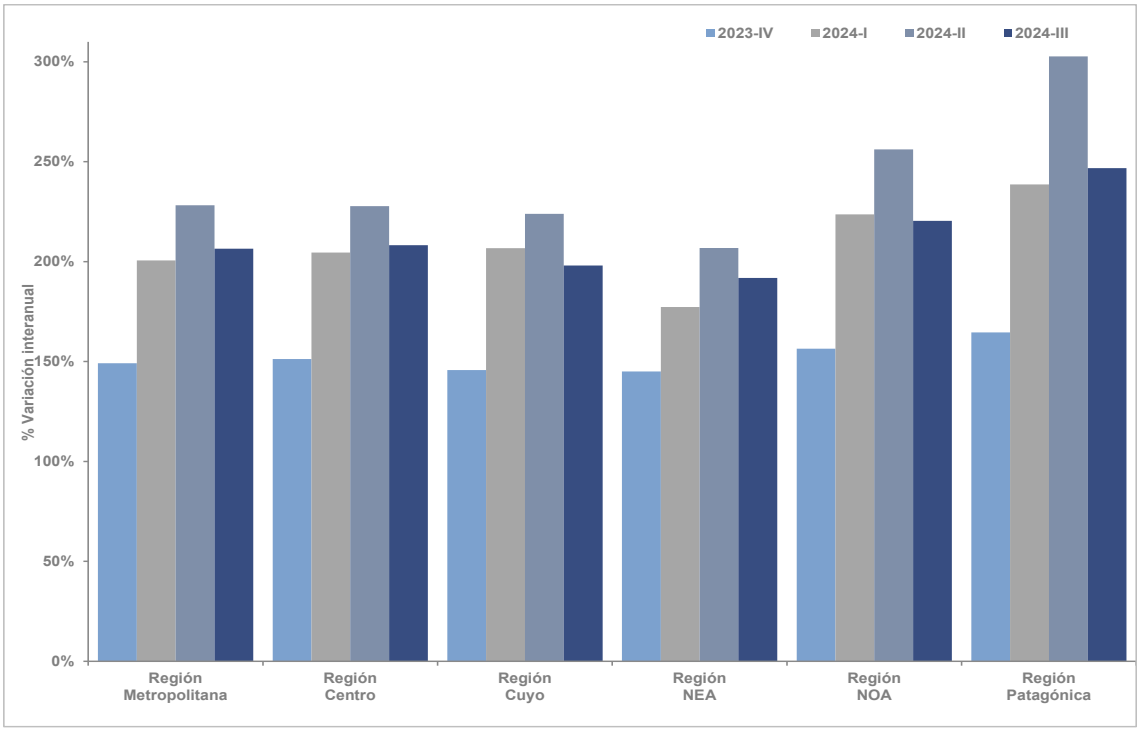
Cabe destacar que, la evolución salarial mencionada responde a un doble efecto: por un lado, influye la caída de la actividad y por otro la desaceleración de la inflación, lo que impulsa la media salarial a estabilizarse. A esto se suma el hecho de que la dinámica salarial observada el trimestre previo resultó más favorable, dado que quedó influenciada por el pago del medio aguinaldo percibido en el mes de Junio. Así, como ilustra en el Gráfico XX, **las 5 regiones que conforman el territorio nacional registran en el tercer trimestre una variación interanual en la media de las remuneraciones nominales que desacelera el ritmo de crecimiento observado el trimestre previo**.

Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia. Septiembre 2024 (en cantidad, en pesos y en % de variación)

Provincia	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)	% Total Empleados	% Var. Trabajadores		% Var. Salarios		
				Mensual	Interanual	Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	69.617	739.971,1	19,5%	1,1%	-10,2%	1,8%	198,0%	216,1%
Buenos Aires	99.331	787.195,4	27,9%	1,2%	-20,2%	2,9%	192,9%	210,5%
GBA	63.268	737.638,5	17,7%	0,8%	-21,5%	2,9%	193,2%	209,1%
Resto Bs. As.	36.062	874.138,9	10,1%	1,9%	-49,4%	2,9%	191,5%	210,7%
Catamarca	4.420	967.619,7	1,2%	1,9%	-49,4%	3,8%	199,3%	235,2%
Chaco	3.895	601.261,3	1,1%	6,8%	-49,4%	5,3%	188,1%	187,0%
Chubut	6.724	1.189.403,4	1,9%	3,2%	-17,0%	0,1%	212,6%	247,6%
Córdoba	26.177	723.459,9	7,3%	-1,8%	-15,1%	4,0%	208,5%	211,8%
Corrientes	4.283	639.235,2	1,2%	4,1%	-43,5%	4,0%	188,5%	195,3%
Entre Ríos	4.595	719.809,6	1,3%	3,4%	-43,5%	4,0%	204,4%	199,2%
Formosa	2.414	654.671,5	0,7%	3,7%	-57,4%	6,4%	183,6%	183,6%
Jujuy	4.167	829.207,3	1,2%	5,1%	-14,3%	2,3%	182,4%	196,4%
La Pampa	2.884	772.391,5	0,8%	3,9%	-27,2%	6,0%	193,4%	187,1%
La Rioja	1.028	619.065,5	0,3%	3,4%	-62,9%	6,0%	178,5%	192,8%
Mendoza	12.342	749.412,1	3,5%	2,9%	-9,2%	6,5%	225,0%	227,1%
Misiones	6.316	661.817,1	1,8%	18,0%	-30,2%	5,0%	198,4%	201,6%
Neuquén	22.345	1.384.028,5	6,3%	1,1%	1,7%	0,4%	301,9%	319,0%
Río Negro	6.048	959.508,9	1,7%	2,3%	-13,8%	1,3%	250,4%	252,0%
Salta	11.604	951.454,2	3,3%	-4,2%	-5,2%	3,5%	247,9%	278,4%
San Juan	6.584	671.384,6	1,8%	2,2%	-42,8%	2,9%	152,6%	198,3%
San Luis	2.541	1.061.261,4	0,7%	25,5%	-37,5%	56,5%	320,3%	193,9%
Santa Cruz	2.734	1.486.850,4	0,8%	8,4%	-50,2%	0,5%	150,4%	188,3%
Santa Fe	34.504	725.176,1	9,7%	2,6%	-11,6%	4,0%	204,9%	222,4%
Sgo. del Estero	5.628	679.929,0	1,6%	1,6%	-41,9%	1,6%	169,9%	182,2%
Tie. del Fuego	1.212	1.250.180,0	0,3%	2,6%	-35,7%	4,1%	217,8%	223,2%
Tucumán	8.025	566.000,4	2,3%	1,7%	-12,9%	6,7%	210,8%	216,8%
Sin Asignar	7.151	1.175.726,3	2,0%	-3,1%	-12,2%	8,8%	233,2%	245,8%
Total	**356.569**	**823.792,8**	**100,0%**	**1,6%**	**-18,9%**	**2,9%**	**209,1%**	**224,7%**

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

Gráfico XX – Construcción. Salario promedio por Región. Variación interanual. Cuarto trimestre 2023 – Tercer Trimestre 2024 (en %)



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

La evolución del salario real[5]

La dinámica de desaceleración seguida por los incrementos de los salarios nominales, en conjunto con la desaceleración en el ritmo de aumento de los precios experimentada desde Abril del corriente año hizo que **en el mes de Septiembre se registre una estabilización de las remuneraciones deflactadas en comparación con el mismo mes del año anterior**. A pesar de esto, **esta variable presenta una contracción promedio del 10,6% para el acumulado al noveno mes del año 2024**.

Cuadro VII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real. Septiembre 2022 - 2024 (en pesos, en índice base Diciembre 2016 = 100 y en % de variación)

Periodo	Salario Promedio (en Pesos)*	IPCNu (Base Diciembre 2016 = 100)	% de Variación Interanual de		
			Salario Nominal	IPCNu	Salario Real
2022					
Septiembre	114.558,8	967,3	67,8%	83,0%	-8,3%
Octubre	125.408,4	1.028,7	83,7%	88,0%	-2,3%
Noviembre	138.091,2	1.079,3	97,2%	92,4%	2,5%
Diciembre	202.861,1	1.134,6	104,0%	94,8%	4,7%
2023					
Enero	154.497,0	1.203,0	120,8%	98,8%	11,0%
Febrero	151.762,4	1.282,7	107,5%	102,5%	2,5%
Marzo	178.214,5	1.381,2	111,8%	104,3%	3,7%
Abril	187.704,5	1.497,2	127,4%	108,8%	8,9%
Mayo	206.009,2	1.613,6	123,2%	114,2%	4,2%
Junio	300.237,0	1.709,6	116,4%	115,6%	0,4%
Julio	232.983,6	1.818,1	140,6%	113,4%	12,7%
Agosto	259.385,9	2.044,3	142,4%	124,4%	8,0%
Septiembre	266.503,7	2.304,9	132,6%	138,3%	-2,4%
Octubre	308.995,4	2.496,3	146,4%	142,7%	1,5%
Noviembre	337.299,5	2.816,1	144,3%	160,9%	-6,4%
Diciembre	540.093,3	3.533,2	166,2%	211,4%	-14,5%
2024					
Enero	465.165,0	4.261,5	201,1%	254,2%	-15,0%
Febrero	456.264,7	4.825,8	200,6%	276,2%	-20,1%
Marzo	575.927,4	5.357,1	223,2%	287,9%	-16,7%
Abril	592.083,3	5.830,2	215,4%	289,4%	-19,0%
Mayo	745.952,2	6.073,7	262,1%	276,4%	-3,8%
Junio	1.055.196,3	6.351,7	251,5%	271,5%	-5,4%
Julio	775.149,4	6.607,7	232,7%	263,4%	-8,5%
Agosto	800.820,7	6.883,4	208,7%	236,7%	-8,3%
Septiembre	823.792,8	7.122,2	209,1%	209,0%	0,0%
% Var. Ene - Sep '18 / '17	**24,4%**	**29,5%**			**-3,6%**
% Var. Ene - Sep '19 / '18	**46,3%**	**54,1%**	**-**	**-**	**-5,4%**
% Var. Ene - Sep '20 / '19	**35,6%**	**44,4%**	**-**	**-**	**-5,6%**
% Var. Ene - Sep '21 / '20	**49,5%**	**47,2%**	**-**	**-**	**-0,9%**
% Var. Ene - Sep '22 / '21	**59,5%**	**64,6%**	**-**	**-**	**-1,2%**
% Var. Ene - Sep '23 / '22	**125,5%**	**115,0%**	**-**	**-**	**5,1%**
% Var. Ene - Sep '24 / '23	**224,7%**	**258,9%**	**-**	**-**	**-10,6%**

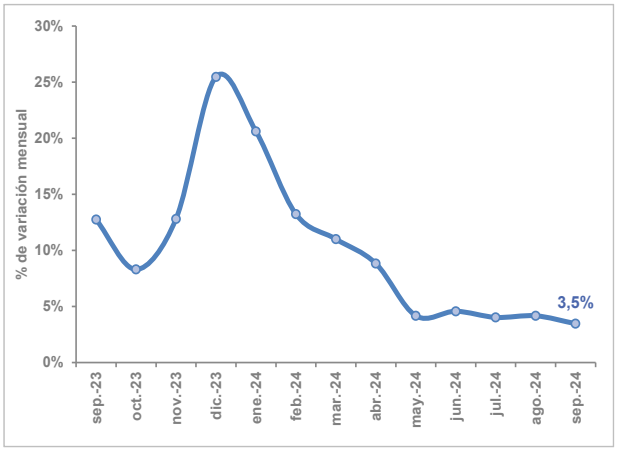
Nota: La información correspondiente a Abril es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones. El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio e INDEC

[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.

El índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNu-INDEC) se ubicó en los 7122,2 puntos básicos durante el mes de Septiembre, esto es un 3,5% por encima de lo registrado el mes precedente, alcanzando la tasa de variación intermensual más baja desde Enero de 2022 (Ver Gráfico XXI).

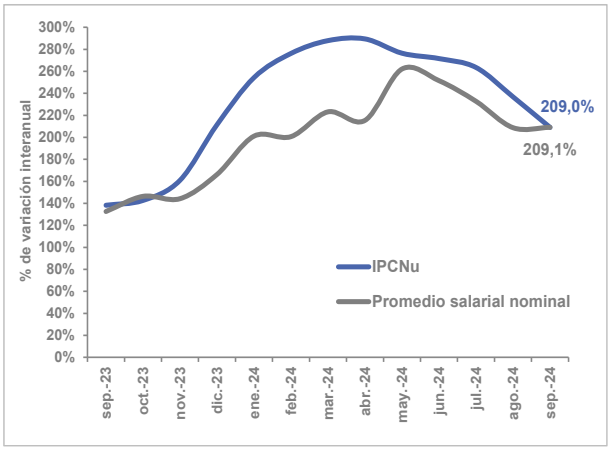
Por otro lado, como puede verse a partir del Gráfico XXII que evalúa la variación interanual seguida por el IPCNu y por los salarios nominales, el ritmo de aceleración de estos últimos parece estabilizarse en la coyuntura actual y se ubica en el orden de 209,1%, dinámica que, en conjunto con una variación interanual del IPCNu ubicada en 209% provocan que para Septiembre **se observe una confluencia entre ambas variables, con un aparente cierre de brechas que venía siendo desde Septiembre de 2023 sistemáticamente desfavorable hacia las remuneraciones**.

Gráfico XXI - Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu). Variación mensual. Septiembre 2023 – 2024 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico XXII – Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu) y Salario nominal. Variación interanual. Septiembre 2023 – 2024 (en %)

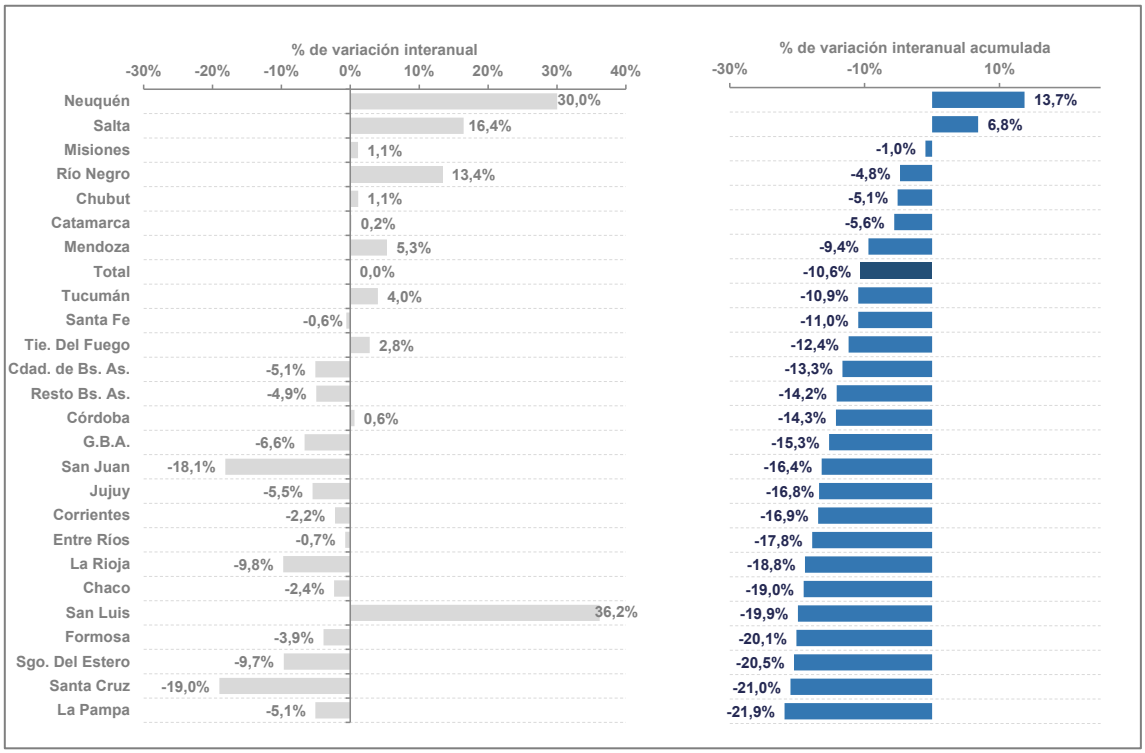


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC, OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Por su parte, en términos jurisdiccionales, **a excepción de Neuquén y Salta, la totalidad de las provincias se ubicaron en terreno negativo si se observa la variación interanual acumulada del salario real**, **siendo La Pampa y Santa Cruz los distritos de peor performance relativa, con una contracción del 21,9% y 21,0%, respectivamente**.

En la variación interanual correspondiente a Septiembre se destaca la performance de San Luis (36,2%) y Neuquén (30,0%), ubicándose muy por arriba del resto de las jurisdicciones.

Gráfico XXIII – Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada. Septiembre 2024 (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. Septiembre 2024 (en pesos y en % de variación)

Provincia	Salario Promedio (en Pesos)	Var. Interanual IPCNu (por regiones)*	Var. Interanual acumulada IPCNu (por regiones)*	Variación salario real	
				Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	739.971,1	214,0%	183,8%	-5,1%	-13,3%
Buenos Aires	787.195,4				
GBA	737.638,5	214,0%	183,8%	-6,6%	-15,3%
Resto Bs. As.	874.138,9	206,6%	181,6%	-4,9%	-14,2%
Catamarca	967.619,7	198,8%	178,9%	0,2%	-5,6%
Chaco	601.261,3	195,1%	178,5%	-2,4%	-19,0%
Chubut	1.189.403,4	209,1%	182,3%	1,1%	-5,1%
Córdoba	723.459,9	206,6%	181,6%	0,6%	-14,3%
Corrientes	639.235,2	195,1%	178,5%	-2,2%	-16,9%
Entre Ríos	719.809,6	206,6%	181,6%	-0,7%	-17,8%
Formosa	654.671,5	195,1%	178,5%	-3,9%	-20,1%
Jujuy	829.207,3	198,8%	178,9%	-5,5%	-16,8%
La Pampa	772.391,5	209,1%	182,3%	-5,1%	-21,9%
La Rioja	619.065,5	208,6%	179,9%	-9,8%	-18,8%
Mendoza	749.412,1	208,6%	179,9%	5,3%	-15,1%
Misiones	661.817,1	195,1%	178,5%	1,1%	-15,1%
Neuquen	1.384.028,5	209,1%	182,3%	30,0%	13,7%
Río Negro	959.508,9	209,1%	182,3%	13,4%	-4,8%
Salta	951.454,2	198,8%	178,9%	16,4%	6,8%
San Juan	671.384,6	208,6%	179,9%	-18,1%	-16,4%
San Luis	1.061.261,4	208,6%	179,9%	36,2%	-19,9%
Santa Cruz	1.486.850,4	209,1%	182,3%	-19,0%	-21,0%
Santa Fe	725.176,1	206,6%	181,6%	-0,6%	-11,0%
Sgo. del Estero	679.929,0	198,8%	178,9%	-9,7%	-20,5%
Tie. del Fuego	1.250.180,0	209,1%	182,3%	2,8%	-12,4%
Tucumán	566.000,4	198,8%	178,9%	4,0%	-10,9%
Sin Asignar	1.175.726,3	209,0%	182,2%	-	-
Total	**823.792,8**	**209,0%**	**182,2%**	**0,0%**	**-10,6%**

Nota: La información correspondiente a Septiembre 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 País[6]

Luego de 6 periodos consecutivos de caída, el indicador de nuevos emprendimientos a nivel nacional exhibió en Agosto una mejora en relación con lo observado en igual mes del año anterior. **Fueron 1.225.181 M2 permisados en los 176 municipios relevados por el INDEC durante el mes bajo análisis, con un incremento del 7,7% interanual**, en lo que constituye la primera variación de signo positivo desde el mes de Enero.

Esta performance se dio en un contexto en el cual **la cantidad de permisos también exhibió una mejora en relación con los meses precedentes y marcó, de hecho, el mayor nivel de todo el 2024**. En esto cabe destacar que, con 4.003 permisos otorgados, este indicador moderó su ritmo de caída interanual, aunque se mantuvo en terreno negativo, **completando ya 24 periodos consecutivos de retracción**.

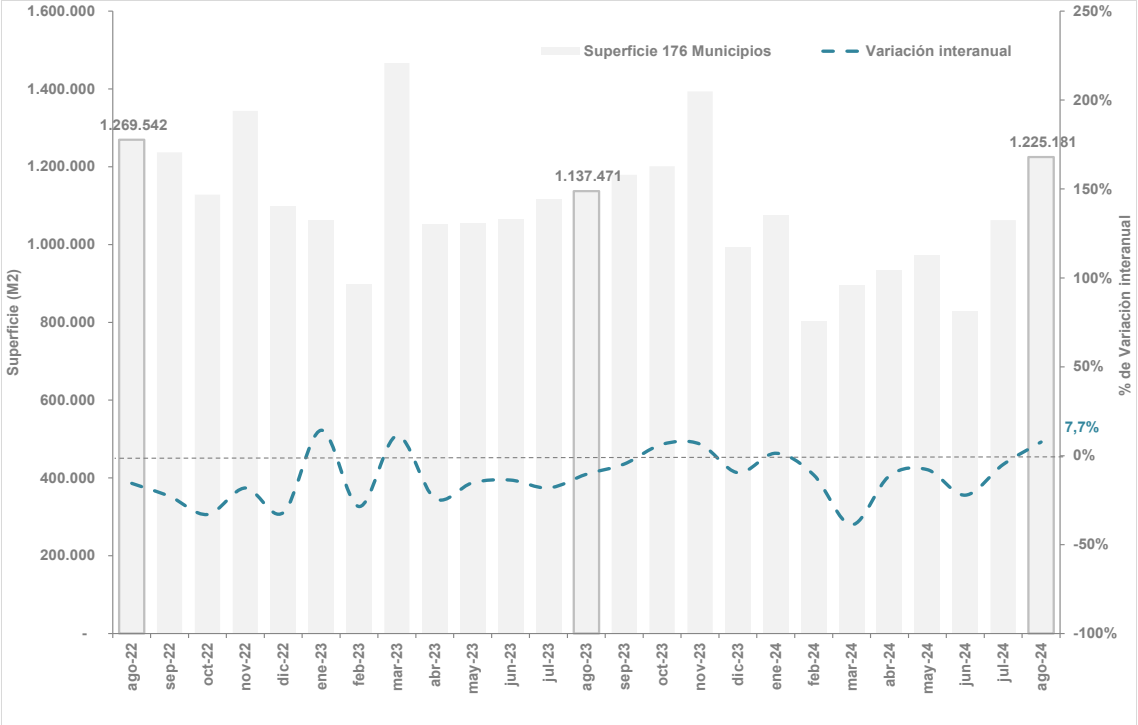
Cuadro I – Superficie permisada para Construcción en 176 Municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Agosto 2023 – 2024 (en M2 y en %)

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						
Agosto	1.137.471	-10,4%	-11,5%	4.196	-20,6%	-17,2%
Septiembre	1.179.421	-4,6%	-10,7%	4.082	-21,1%	-20,3%
Octubre	1.201.199	6,4%	-9,2%	4.033	-15,8%	-19,3%
Noviembre	1.431.834	6,6%	-7,6%	4.051	-17,4%	-18,2%
Diciembre	993.484	-9,6%	-7,8%	4.005	-9,4%	-14,4%
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%	-16,6%
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%	-13,8%	4.003	-4,6%	-14,8%
Acumulado Ene - Ago ´21	**9.878.479**	**-**	**-**	**34.319**	**-**	**-**
Acumulado Ene - Ago ´22	**10.006.120**	**-**	**1,3%**	**37.644**	**-**	**9,7%**
Acumulado Ene - Ago ´23	**8.857.224**	**-**	**-11,5%**	**32.102**	**-**	**-17,2%**
Acumulado Ene - Ago ´24	**7.799.407**	**-**	**-13,8%**	**27.543**	**-**	**-14,8%**

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 permisada para Construcción en 176 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y variación interanual. Agosto 2022 – 2024 (en M2)

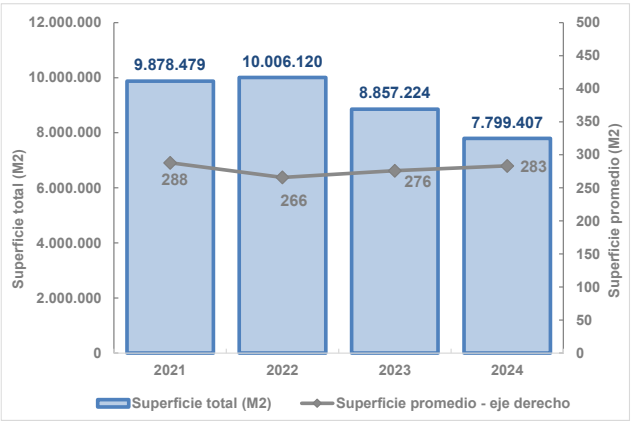


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

El análisis del acumulado en lo que va del año muestra que la actual coyuntura se caracteriza por una marcada retracción de la actividad. Como se ilustra en el Gráfico II, **la superficie permisada entre Enero y Agosto del corriente fue de apenas 7.799.407 M2**, lo que implica no solo una **contracción del 11,9% frente al mismo período del año anterior**, sino el nivel más bajo registrado desde el inicio de la serie en 2021.

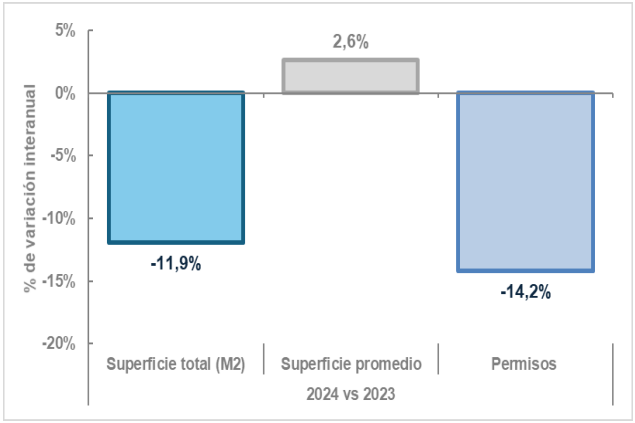
El tamaño promedio de los proyectos se ubicó en Agosto en 283 M2 por permiso, superando en un 2,6% el registro del mismo período de 2023. Así, el indicador sigue la tendencia de los últimos meses, caracterizada por oscilaciones, pero sin mostrar un crecimiento sostenido en comparación con el año previo.

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

La coyuntura contractiva se extiende a lo largo de casi la totalidad del territorio nacional. Considerando la superficie permisada acumulada al mes de Agosto, **cinco de las seis regiones del país registran tasas de variación negativas (Área Metropolitana de Buenos Aires, Centro, Noreste, Noroeste y Patagonia), con la excepción de la región de Cuyo**, que continúa manteniéndose por fuera de la tendencia general.

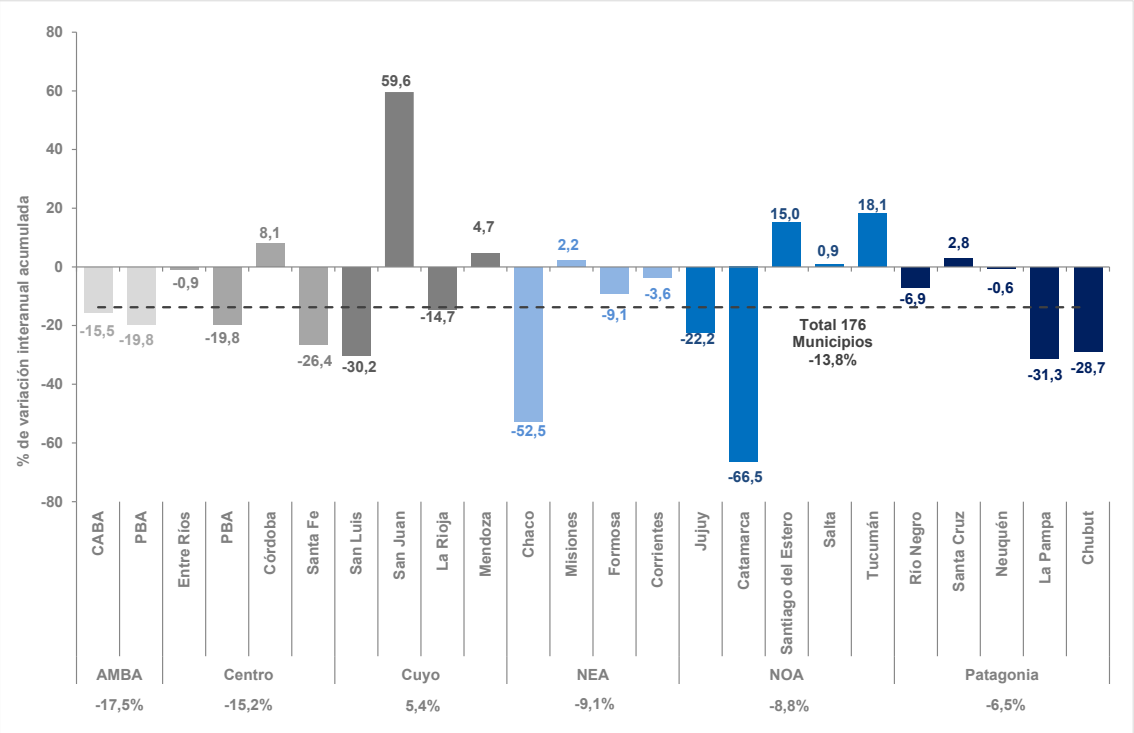
El indicador de nuevos desarrollos para los distritos de la Región Cuyo que se encuentran incluidos en la nómina de municipios relevados por el INDEC, registró un incremento interanual del 5,4% para el acumulado al mes de Agosto. Se destacan las jurisdicciones correspondientes a la Provincia de San Juan, las que mostraron una expansión del 59,6%, seguidas por las de la Provincia de Mendoza, con un aumento del 4,7%, siempre en términos interanuales acumulados.

Por su parte **la superficie permisada en el Área Metropolitana de Buenos Aires registró una caída del 17,5%** en el período bajo análisis, en lo que constituye el peor desempeño relativo por quinto mes consecutivo. Esta evolución se explicó principalmente por lo ocurrido en los distritos que integran el GBA, que acumularon una baja interanual del 19,8%, seguida por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una merma del 15,5% para el acumulado a Agosto. **Entre las demás regiones con contracciones interanuales acumuladas, se destacó la región Centro con una disminución del 15,2%**, impulsada por una contracción del 26,4% en la Provincia de Santa Fe. **Le siguieron el Noreste Argentino, con una baja del 9,1%, el Noroeste Argentino (-8,8%), y la Patagonia (-6,5%)**.

En las provincias cuya superficie total creció, además de las ya mencionadas, se destacaron nuevamente Tucumán (18,1%), Santiago del Estero (15%) y Córdoba (8,1%), siempre en referencia a la tasa de variación interanual acumulada al mes de Agosto. En el extremo opuesto, **las provincias con la peor performance relativa fueron Catamarca, que registró la caída interanual más pronunciada por sexto mes consecutivo (-66,5%), seguida por Chaco (-52,5%), La Pampa (-31,3%), San Luis (-30,2%) y Chubut (-28,7%)**.

Por último, en cuanto al análisis de los distritos municipales individuales relevados por el INDEC, **85 de los 176 mostraron variaciones interanuales negativas en el acumulado de los ocho meses de 2024**. Entre ellos, Villa Gobernador Gálvez (-95,5%), Suardi (-94,3%) y Presidente Perón con una disminución del 91,0%. Por el contrario, hubo 76 municipios que se ubicaron en terreno positivo, entre ellos los de mejor performance relativa fueron Puerto General San Martín (6076,3%), Pérez (3281,8%) y Tafí Viejo (1100,0%).

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires[7]

Las perspectivas para la Ciudad de Buenos Aires muestran un deterioro en Septiembre, mes en el que se alcanzó la cifra más baja del año en la superficie permisada con 111.930 M2, acompañada de la caída mensual más significativa. Aunque la comparación interanual refleja un incremento del 24,2%, este resultado se explica principalmente por el bajo nivel registrado en el mismo mes de 2023.

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

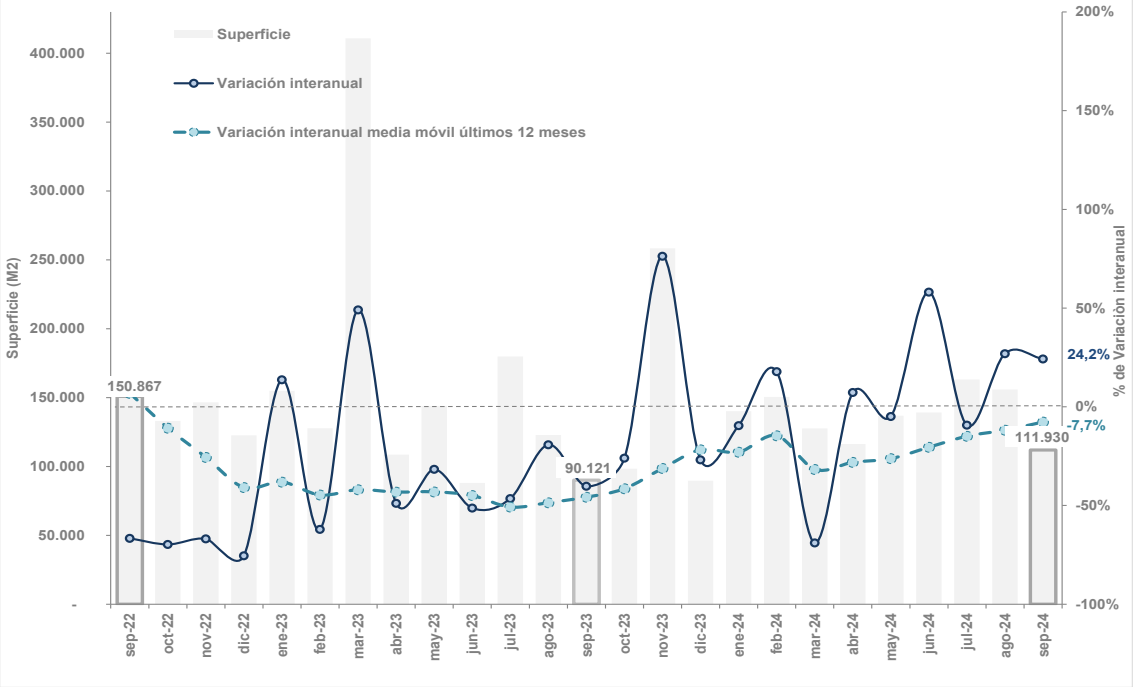
Periodo	Superficie Total		
	M2	% Var. Mes anterior	% Var. Año anterior
2023			
Septiembre	90.121	-26,6%	-40,3%
Octubre	98.390	9,2%	-26,0%
Noviembre	258.307	162,5%	76,3%
Diciembre	89.654	-65,3%	-26,9%
2024			
Enero	140.179	56,4%	-9,5%
Febrero	150.534	7,4%	17,8%
Marzo	127.606	-15,2%	-68,9%
Abril	116.365	-8,8%	7,2%
Mayo	136.863	17,6%	-5,0%
Junio	139.129	1,7%	58,1%
Julio	163.081	17,2%	-9,3%
Agosto	155.830	-4,4%	26,9%
Septiembre	111.930	-28,2%	24,2%
Acumulado Ene - Sept ´06	**2.193.671**	**-**	**486,1%**
Acumulado Ene - Sept ´07	**2.233.138**	**-**	**1,8%**
Acumulado Ene - Sept ´08	**2.144.695**	**-**	**-4,0%**
Acumulado Ene - Sept ´09	**1.287.181**	**-**	**-40,0%**
Acumulado Ene - Sept ´10	**953.638**	**-**	**-25,9%**
Acumulado Ene - Sept ´11	**2.091.047**	**-**	**119,3%**
Acumulado Ene - Sept ´12	**1.301.727**	**-**	**-37,7%**
Acumulado Ene - Sept ´13	**486.499**	**-**	**-62,6%**
Acumulado Ene - Sept ´14	**665.391**	**-**	**36,8%**
Acumulado Ene - Sept ´15	**635.989**	**-**	**-4,4%**
Acumulado Ene - Sept ´16	**849.203**	**-**	**33,5%**
Acumulado Ene - Sept ´17	**1.441.351**	**-**	**69,7%**
Acumulado Ene - Sept ´18	**1.181.105**	**-**	**-18,1%**
Acumulado Ene - Sept ´19	**2.033.466**	**-**	**72,2%**
Acumulado Ene - Sept ´20	**1.058.206**	**-**	**-48,0%**
Acumulado Ene - Sept ´21	**2.667.920**	**-**	**152,1%**
Acumulado Ene - Sept ´22	**1.991.961**	**-**	**-25,3%**
Acumulado Ene - Sept ´23	**1.426.861**		**-28,4%**
Acumulado Ene - Sept ´24	**1.241.518**	**-**	**-13,0%**

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

[7] A partir de 2020, la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires varió el criterio de publicación de los datos de permisos, como lo había hecho en otras oportunidades, pasando de permisos solicitados a efectivamente otorgados. En esa sección se realiza un empalme de la serie publicada por el INDEC con desagregación geográfica, que contiene el dato para la Ciudad Autónoma, y la información brindada por la DGEyC.

Como se ilustra en el Gráfico V, la tendencia de mediano plazo (medida a través de la variación promedio móvil de 12 meses de la superficie permisada) **continuó con su trayectoria de desaceleración, pero aun manteniéndose en terreno negativo por vigésimo cuarto mes consecutivo, con una contracción del 7,7%**.

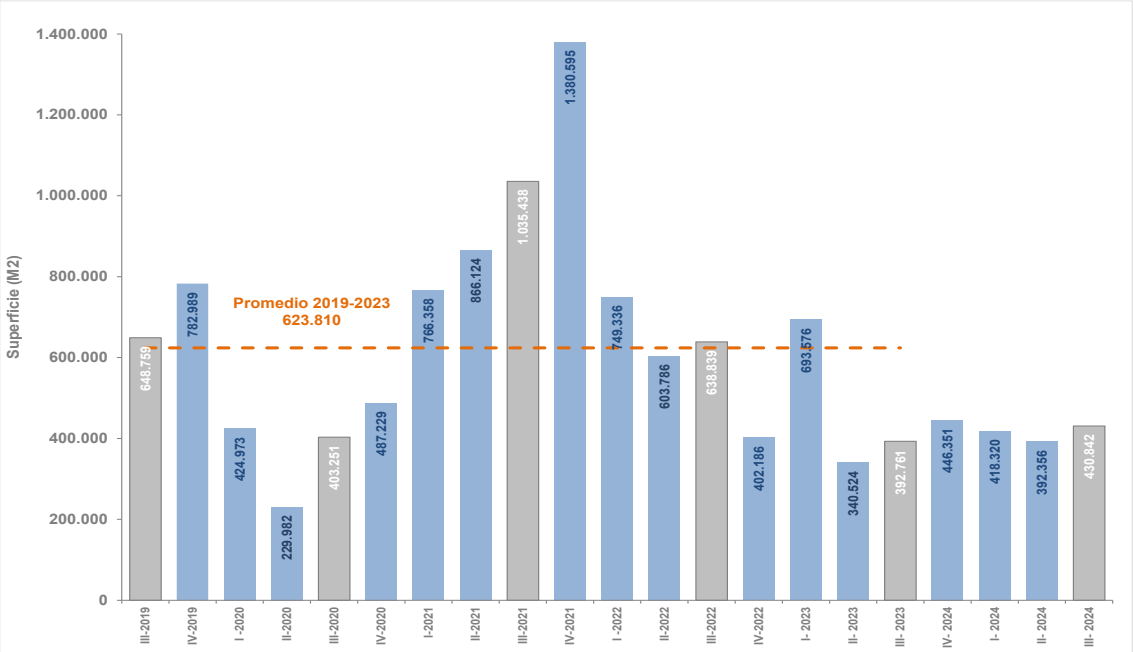
Gráfico V - Superficie para Construcción. Nivel mensual y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Septiembre 2022 - 2024 (en M2 y en %)



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

El balance del tercer trimestre del año revela que este fue el período de mayor actividad registrado hasta el momento, superando los niveles alcanzados en los mismos meses de 2023. Sin embargo, esta mejora relativa no altera la tendencia general de bajo nivel de actividad. Como se observa en el Gráfico VI, **la superficie permisada se situó un 30,9% por debajo del promedio de los últimos cinco años**.

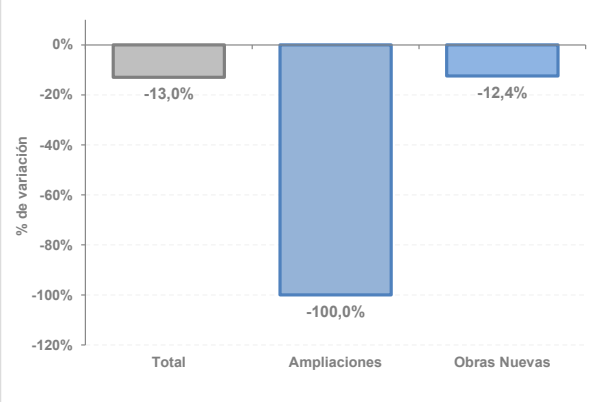
Gráfico VI - Superficie permisada para Construcción. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Tercer Trimestre 2019 – 2024 (en M2)



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

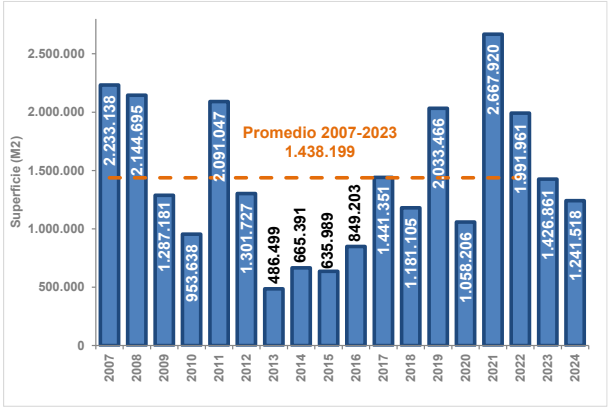
El reducido metraje de superficie permisada para Obras Nuevas se consolida como el principal factor que explica la situación actual. Este tipo de proyectos registra una caída acumulada del 12,4% interanual, y a esto **se suma la ausencia de permisos para obras de Ampliación**, lo que refuerza la dinámica general.

Gráfico VII – Superficie permisada para Construcción según tipo de obra. Variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado a Septiembre 2024 (en %)



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

Gráfico VIII – Superficie permisada para Construcción. Nivel mensual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado a Septiembre 2007 / 2024 (en M2)

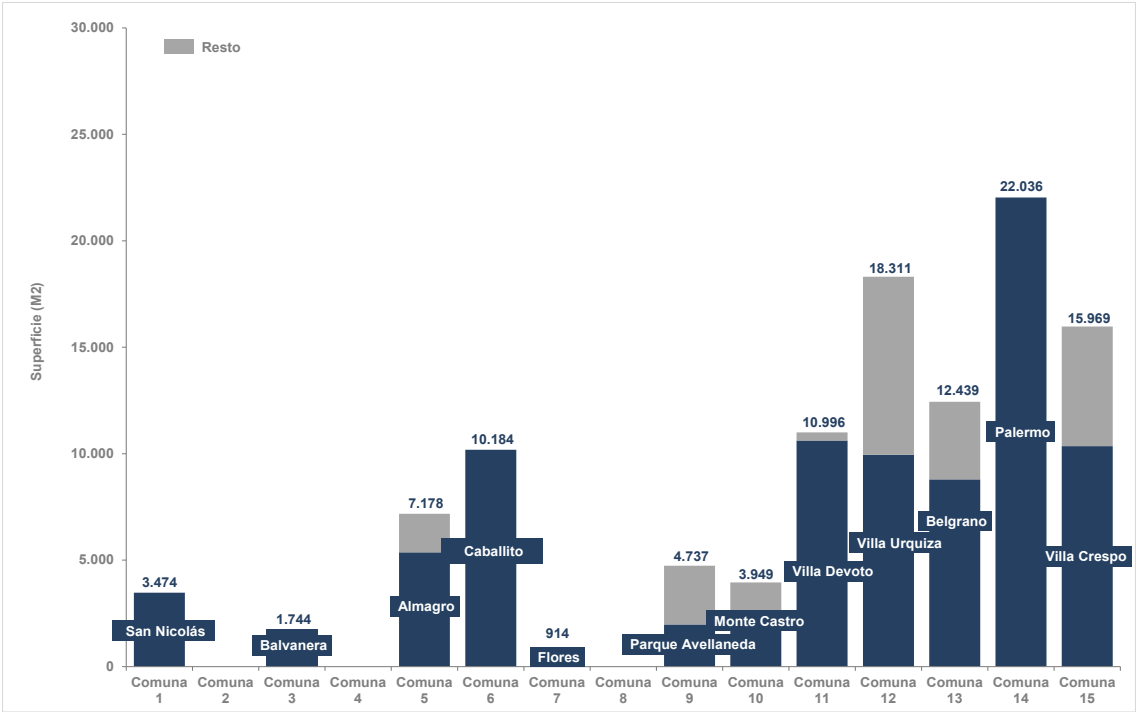


Fuente: Elaboración IERIC en base a Dirección General de Estadística y Censos (GCBA)

Tal como se observa en el Gráfico VIII, la superficie total permisada en lo que va de 2024 mantiene la tendencia contractiva iniciada tras el pico alcanzado en 2021, registrando el nivel más bajo desde entonces. **Por sexto mes consecutivo, este indicador se sitúa significativamente (13,6%) por debajo del promedio de superficie permisada para el período 2007-2023.**

En lo que respecta a la distribución dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, **la Comuna 14 (Palermo) se destacó en Septiembre, liderando con una superficie total permisada de 22.036 M2. En segundo lugar, y también con un nivel significativo, se posicionó la Comuna 12, que registró 18.311 M2,** donde el barrio de Villa Urquiza aportó la mayor parte con 9.952 M2, manteniéndose como el principal contribuyente. El resto de la Comuna está compuesto por Saavedra, con 4.740 M2, Villa Pueyrredón con 3.065 M2 y Coghlan con 555 M2 (Ver Gráfico IX).

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



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

Por otro lado, la Comuna 7 fue la que registró la menor superficie permisada, con solo 914 M2, seguida por la Comuna 3 que alcanza los 1.744 M2. Finalmente, no se registraron nuevos permisos en las Comunas 2, 4 y 8 durante este periodo.

La compraventa de inmuebles[8]

El mercado de compraventa de inmuebles sigue mostrando una dinámica diferenciada respecto al resto del sector. Aunque el volumen de operaciones en las dos principales plazas del país sufrió una leve retracción en Septiembre respecto al mes anterior, se mantuvo en terreno positivo al contrastarlo con el mismo período de 2023.

Un aspecto destacado de Septiembre es el aumento en la participación de las operaciones financiadas mediante hipotecas. Si bien su aporte al total de actos escriturales sigue siendo limitado, su participación en el volumen total de compraventas registradas evidenció una mejora en el mes bajo análisis.

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

Periodo	Provincia de Buenos Aires				Ciudad Autónoma de Buenos Aires			
	Cantidad de Hipotecas	Cantidad de Escrituras	% de Variación Escrituras		Cantidad de Hipotecas	Cantidad de Escrituras	% de Variación Escrituras	
			Mensual	Interanual			Mensual	Interanual
2023								
Septiembre	428	8.852	-6,7%	-0,3%	169	3.954	-4,4%	25,1%
Octubre	543	9.729	9,9%	20,8%	236	4.559	15,3%	53,3%
Noviembre	429	9.700	-0,3%	4,3%	166	4.068	-10,8%	20,7%
Diciembre	426	13.129	35,4%	-11,6%	116	4.560	12,1%	7,2%
2024								
Enero	182	3.422	-73,9%	-11,1%	69	1.882	-58,7%	1,8%
Febrero	243	4.593	34,2%	8,0%	79	2.213	17,6%	27,3%
Marzo	315	7.251	57,9%	9,3%	106	3.399	53,6%	18,3%
Abril	299	7.617	5,0%	38,3%	114	3.636	7,0%	32,2%
Mayo	349	9.459	24,2%	22,6%	141	4.590	26,2%	36,0%
Junio	330	8.780	-7,2%	2,4%	115	4.232	-7,8%	27,5%
Julio	458	9.449	7,6%	16,4%	225	4.946	16,9%	47,3%
Agosto	747	10.507	11,2%	10,7%	416	5.297	7,1%	28,1%
Septiembre	854	9.954	-5,3%	12,4%	705	5.157	-2,6%	30,4%
Acumulado Enero-Septiembre '07	19.854	94.170	-	-	-	51.514	-	3,6%
Acumulado Enero-Septiembre '08	17.880	105.143	-	11,7%	-	49.862	-	-3,2%
Acumulado Enero-Septiembre '09	7.303	70.925	-	-32,5%	4.355	34.791	-	-30,2%
Acumulado Enero-Septiembre '10	9.849	81.903	-	15,5%	6.734	43.720	-	25,7%
Acumulado Enero-Septiembre '11	13.596	91.000	-	11,1%	8.332	45.981	-	5,2%
Acumulado Enero-Septiembre '12	12.187	79.844	-	-12,3%	6.426	35.089	-	-23,7%
Acumulado Enero-Septiembre '13	13.690	69.221	-	-13,3%	3.228	24.686	-	-29,6%
Acumulado Enero-Septiembre '14	10.623	63.323	-	-8,5%	3.200	23.963	-	-2,9%
Acumulado Enero-Septiembre '15	10.767	68.146	-	7,6%	2.836	26.017	-	8,6%
Acumulado Enero-Septiembre '16	8.253	67.407	-	-1,1%	3.754	29.602	-	13,8%
Acumulado Enero-Septiembre '17	18.641	82.995	-	23,1%	9.893	42.611	-	43,9%
Acumulado Enero-Septiembre '18	27.437	86.656	-	4,4%	11.854	43.721	-	2,6%
Acumulado Enero-Septiembre '19	4.231	55.545	-	-35,9%	2.192	24.584	-	-43,8%
Acumulado Enero-Septiembre '20	1.344	27.911	-	-49,8%	746	10.659	-	-56,6%
Acumulado Enero-Septiembre '21	3.067	59.226	-	112,2%	1.121	20.032	-	87,9%
Acumulado Enero-Septiembre '22	6.797	63.493	-	7,2%	1.032	23.157	-	15,6%
Acumulado Enero-Septiembre '23	5.873	62.993	-	-0,8%	1.130	27.352	-	18,1%
Acumulado Enero-Septiembre '24	3.777	71.032	-	12,8%	1.970	35.352	-	29,2%

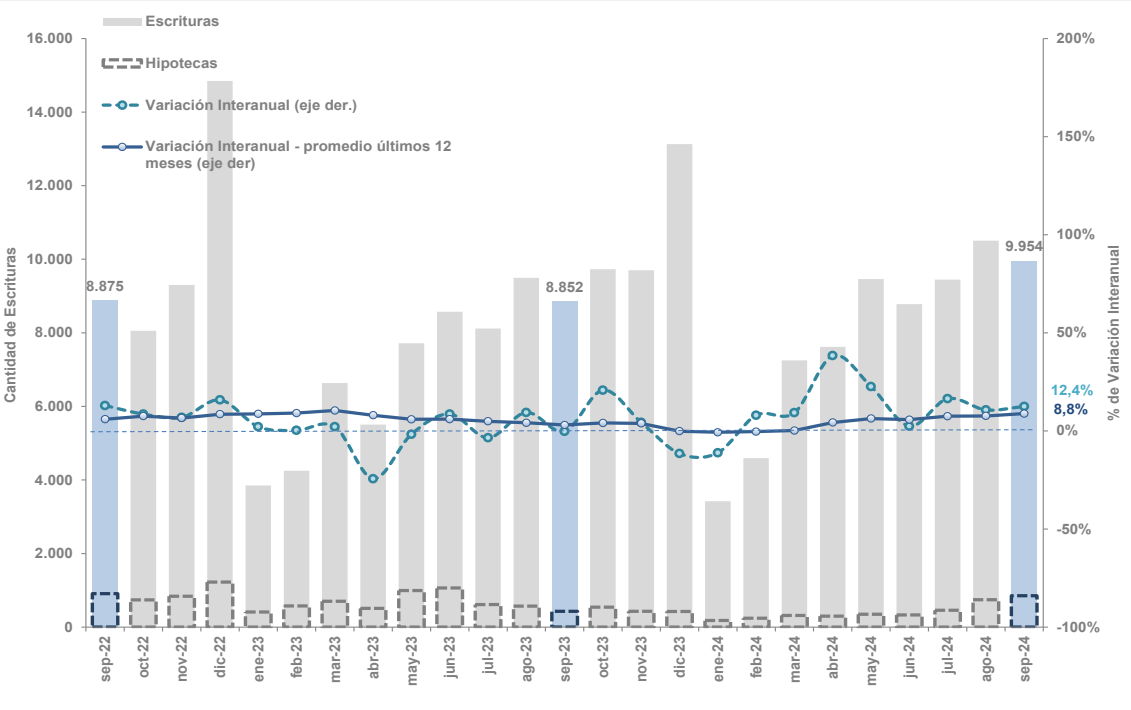
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

[8] En la presente edición no se incluye el análisis de la evolución de la compraventa de inmuebles en la provincia de Córdoba ya que los datos provistos por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC) no se actualizan desde Noviembre del año pasado.

En la Provincia de Buenos Aires fueron registradas 9.954 escrituras durante Septiembre, marcando una contracción del 5,3% respecto de Agosto y una expansión del 12,4 % en la comparativa interanual.

Las operaciones realizadas mediante hipotecas sumaron un total de 854, con un aumento del 14,3 % en comparación con Agosto y del 99,5 % respecto del mismo período de 2023. Esta cantidad representa el 8,6 % del total de actos escriturales, una proporción que, aunque muestra un crecimiento progresivo desde Abril, aún resulta poco significativa.

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



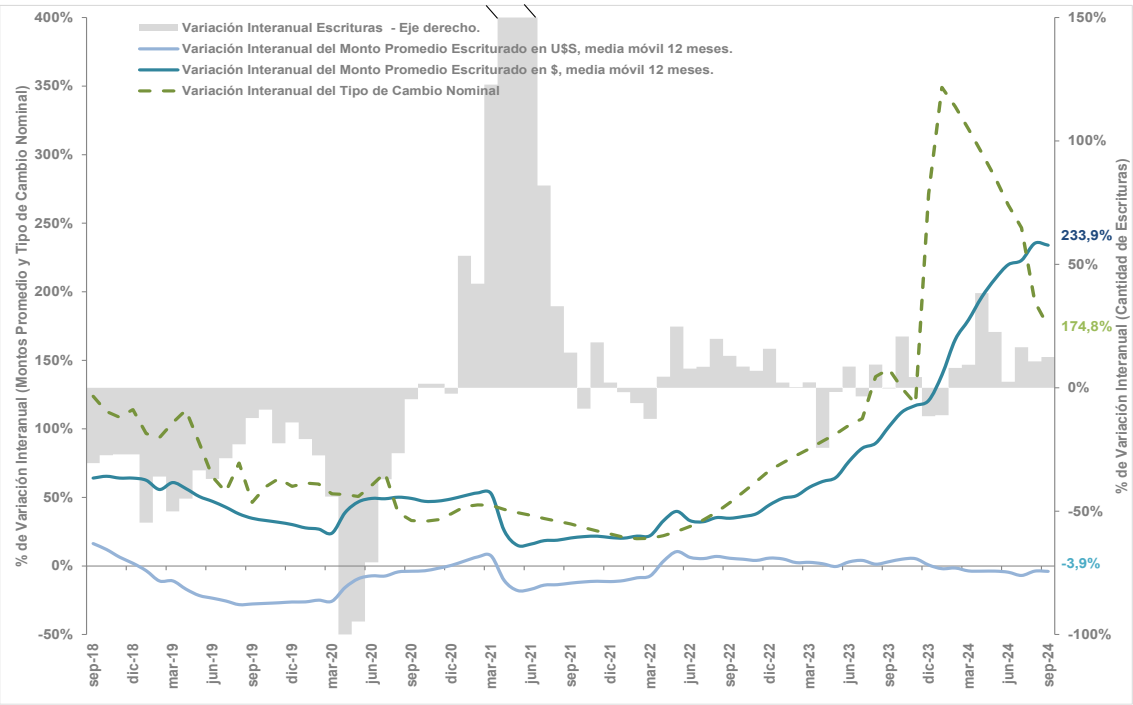
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

El monto promedio por acto escriturado en la Provincia de Buenos Aires fue de $50.982.605, demostrando una contracción del 5,9% respecto de Agosto. **Al tipo de cambio oficial, equivale a USD 53.006**, un 7,8% por debajo de lo registrado el mes previo. **En dólares financieros (promedio MEP del mes de Septiembre[9]) el monto es de USD 41.475.**

Las trayectorias de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera, junto con el tipo de cambio oficial, pueden verse en el Gráfico XI, donde se observa el sendero contractivo que recorre la dinámica del monto promedio de las escrituras en USD al cambio oficial en lo que va del 2024, prolongando una tendencia que se viene verificando desde el año pasado.

[9] www.ambito.com/contenidos/dolar-mep-historico.html

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

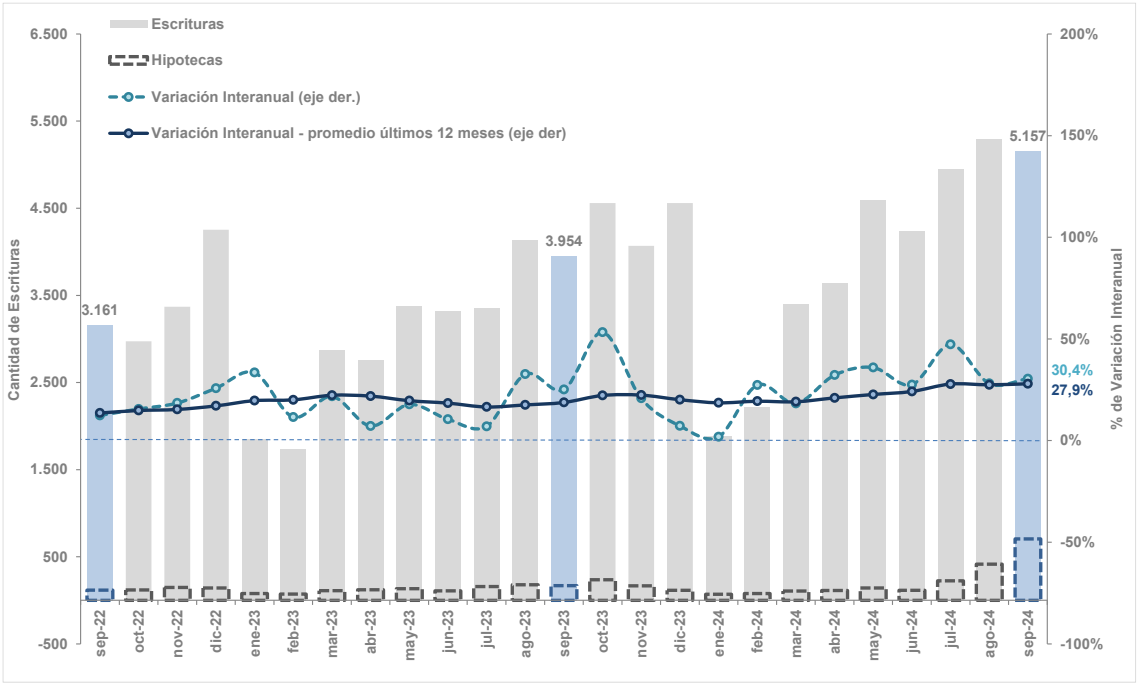


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Por su parte, **fueron 5.157 actos escriturales registrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires durante el mes de Septiembre**, lo que resultó en una **leve contracción del 2,6% respecto al mes anterior y en un incremento del 30,4% respecto al mismo periodo del año 2023**.

En cuanto a las hipotecas, las mismas alcanzaron un **total de 705, dato que al contrastarlo con el mes de Agosto significa un incremento del 69,4% y del 317,1% en la variación interanual**. Esto representa el 13,7% del total de actos escriturales, **registrando nuevamente el punto más alto de participación desde Agosto 2018**.

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

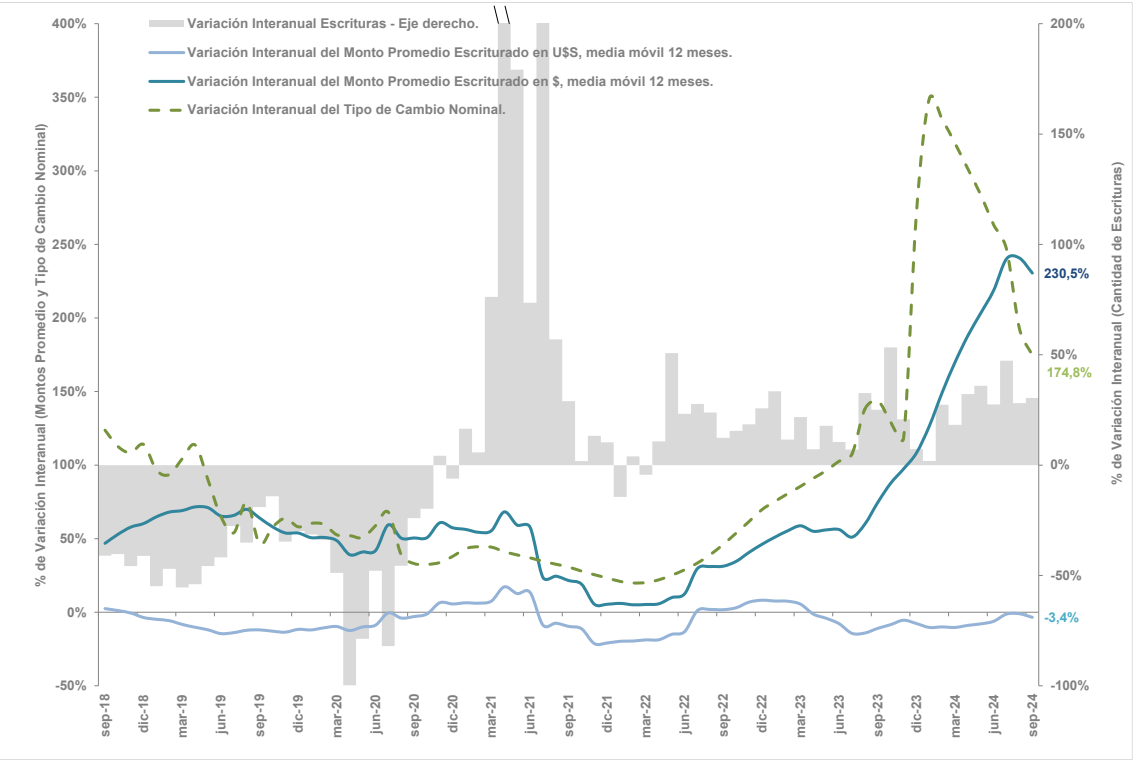


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El promedio por Acto celebrado en la Ciudad alcanzó los $93.987.235, evidenciando una disminución del 3,3% en comparación al mes de Agosto y un aumento del 155,1% frente al mismo periodo del año anterior. **Convertido a la tasa de cambio oficial, el monto promedio desciende a USD 97.718**, un 5,2% respecto al mes anterior y un 7,1% en la comparativa interanual. **Al valor promedio del dólar MEP del mes el monto se reduce a USD 76.460**[10]**.**

En el Gráfico XIII sobre la trayectoria de mediano plazo de los montos medios en moneda nacional y extranjera, se puede observar una recuperación relativa del volumen de operaciones en pesos, iniciada a mediados de 2022, en un contexto de moderada recuperación de los precios medios en moneda extranjera debido a la desaceleración del tipo de cambio nominal, pese a que continúa ubicándose en terreno negativo.

Gráfico XIII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Septiembre 2018 – 2024 (en %)



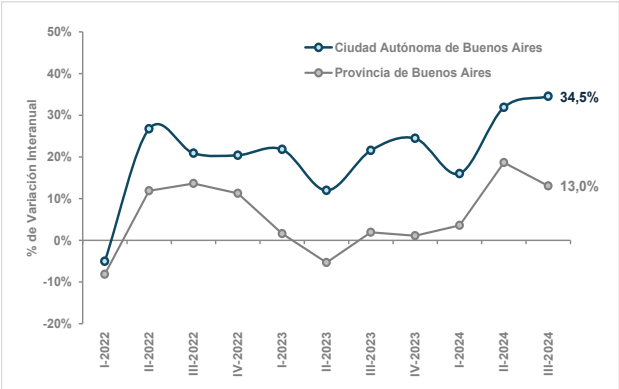
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El análisis trimestral evidencia una dinámica positiva en ambos distritos. En la Provincia de Buenos Aires, se registró un incremento interanual del 13,0%, mientras que en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el aumento fue aún más marcado, alcanzando un 34,5%, consolidando así una tendencia de crecimiento sostenido en ambos casos (ver Gráfico XIV).

En el acumulado hasta Septiembre, los dos distritos alcanzaron niveles destacados en comparación con años anteriores. **La Ciudad Autónoma de Buenos Aires registró 62.039 escrituras, mientras que la Provincia de Buenos Aires contabilizó 71.032**, posicionándose ambos solo por detrás de los máximos históricos de 2017 y 2018 (ver Gráfico XV).

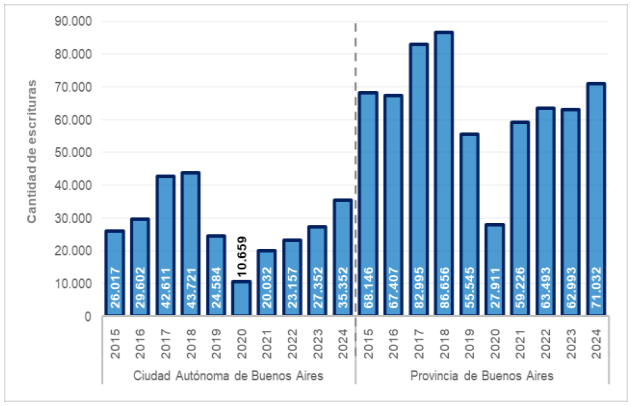
[10] www.ambito.com/contenidos/dolar-mep-historico.html

Gráfico XIV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Tercer trimestre 2022 – 2024 (en %)



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

Gráfico XV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado Septiembre 2015 / 2024 (en cantidad)



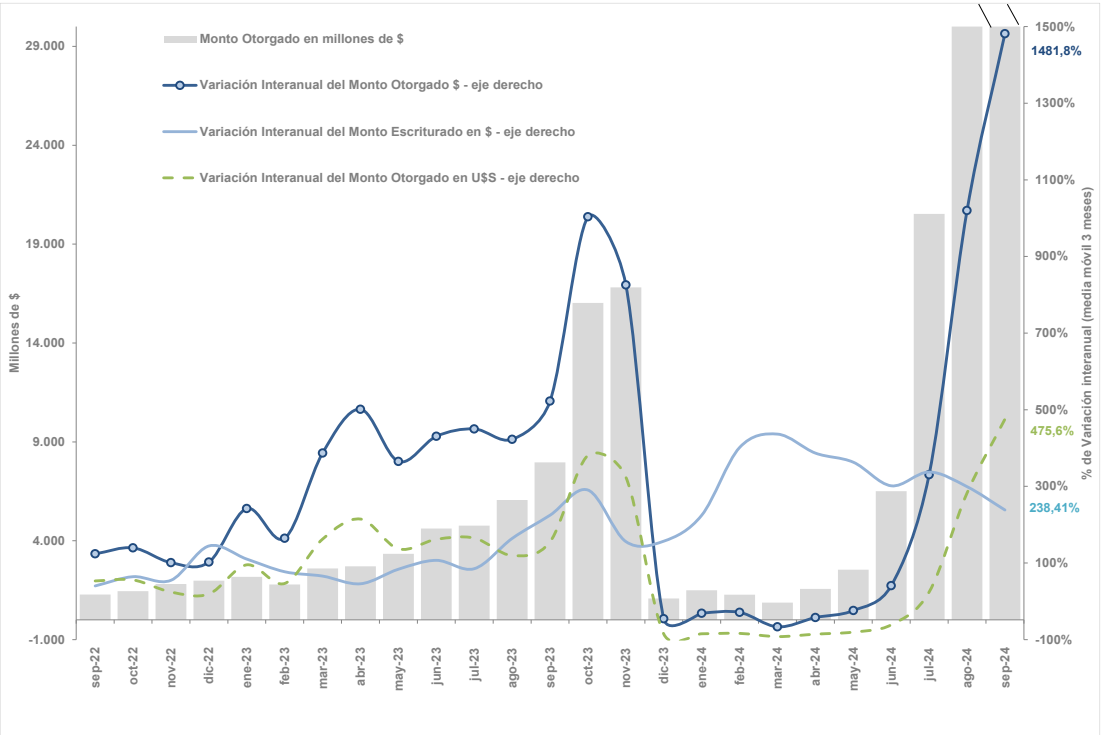
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires

El otorgamiento de préstamos con respaldo hipotecario a individuos a nivel nacional alcanzó los $134.952 millones durante el mes de Septiembre, lo que representa un **aumento nominal del 71,7% respecto al mes anterior y del 1300,2% en la comparativa interanual**.

Del total de crédito otorgado, **se estima que $125.962 millones (93,3%) fueron destinados a la adquisición de viviendas** (operaciones con un plazo superior a los diez años), lo que refleja un **incremento del 85,6% respecto al mes de Agosto y un 1481,8% por encima de lo asignado en el mismo periodo de 2023** (ver Cuadro IV).

Por otro lado, **al convertir los montos al tipo de cambio oficial promedio, se registró un total de USD 130.962, el mayor monto otorgado en dólares desde Septiembre de 2018**. Esto representa una expansión interanual del 475,6%, la mayor variación desde Noviembre de 2023, tras siete meses consecutivos de variaciones negativas (ver Gráfico XVI).

Gráfico XVI – Montos otorgados de Créditos Hipotecarios (en Millones de Pesos, Variación Interanual en pesos y Variación Interanual en dólares estadounidenses) y Montos totales Escriturados en Ciudad de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires (Variación Interanual). Septiembre 2022 – 2024



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

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

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales	
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años
2023					
Septiembre	9.638	7.963	8.205	376,2%	448,6%
Octubre	19.177	16.024	16.872	838,1%	782,6%
Noviembre	19.064	16.812	17.286	678,4%	749,7%
Diciembre	2.537	1.081	1.608	-7,1%	-50,2%
2024					
Enero	2.945	1.499	2.183	16,8%	-16,2%
Febrero	2.269	1.276	1.884	-4,7%	-28,7%
Marzo	1.984	871	1.467	-46,3%	-66,4%
Abril	3.860	1.563	2.191	3,1%	-42,2%
Mayo	5.651	2.539	3.449	8,4%	-24,0%
Junio	10.599	6.509	6.870	70,9%	40,8%
Julio	29.332	20.530	21.833	340,3%	330,8%
Agosto	78.572	67.843	67.754	938,6%	1020,1%
Septiembre	134.952	125.962	125.957	1300,2%	1481,8%
Acumulado Enero-Septiembre '07	**2.442**	**1.751**	**-**	**-**	**-**
Acumulado Enero-Septiembre '08	**4.274**	**3.408**	**-**	**75,1%**	**94,7%**
Acumulado Enero-Septiembre '09	**2.266**	**1.623**	**-**	**-47,0%**	**-52,4%**
Acumulado Enero-Septiembre '10	**2.167**	**1.509**	**-**	**-4,3%**	**-7,1%**
Acumulado Enero-Septiembre '11	**4.311**	**3.349**	**-**	**98,9%**	**122,0%**
Acumulado Enero-Septiembre '12	**4.244**	**3.299**	**-**	**-1,6%**	**-1,5%**
Acumulado Enero-Septiembre '13	**3.167**	**2.110**	**-**	**-25,4%**	**-36,1%**
Acumulado Enero-Septiembre '14	**2.469**	**1.602**	**-**	**-22,0%**	**-24,0%**
Acumulado Enero-Septiembre '15	**3.325**	**1.979**	**-**	**34,7%**	**23,5%**
Acumulado Enero-Septiembre '16	**5.290**	**3.779**	**-**	**59,1%**	**90,9%**
Acumulado Enero-Septiembre '17	**35.420**	**33.048**	**-**	**569,6%**	**774,4%**
Acumulado Enero-Septiembre '18	**81.352**	**78.125**	**-**	**129,7%**	**136,4%**
Acumulado Enero-Septiembre '19	**19.460**	**17.812**	**19.522**	**-76,1%**	**-77,2%**
Acumulado Enero-Septiembre '20	**4.088**	**3.040**	**2.927**	**-79,0%**	**-82,9%**
Acumulado Enero-Septiembre '21	**10.736**	**5.704**	**4.911**	**162,6%**	**87,6%**
Acumulado Enero-Septiembre '22	**16.992**	**7.185**	**5.130**	**58,3%**	**26,0%**
Acumulado Enero-Septiembre '23	**47.615**	**36.013**	**36.499**	**180,2%**	**401,2%**
Acumulado Enero-Septiembre '24	**270.164**	**228.593**	**233.588**	**467,4%**	**534,7%**

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

Los datos provisorios sobre el crédito hipotecario otorgado correspondiente al mes de Octubre de 2024 indican un total de $ 219.200 millones, de los cuales $ 207.928 corresponden a la adquisición de vivienda, lo que representa una expansión del 62,1% en su monto total y del 64,7% en la adquisición de viviendas respecto al mes de Septiembre.

En el mes bajo análisis, se adoptaron nuevas disposiciones relacionadas con el financiamiento de la vivienda que resultan relevante mencionar. Por medio del Decreto 1018/24, se disolvió el Fondo Fiduciario Público que sustentaba el Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Procrear). Esta decisión marca el fin de este plan en su forma original para la construcción y adquisición de viviendas.

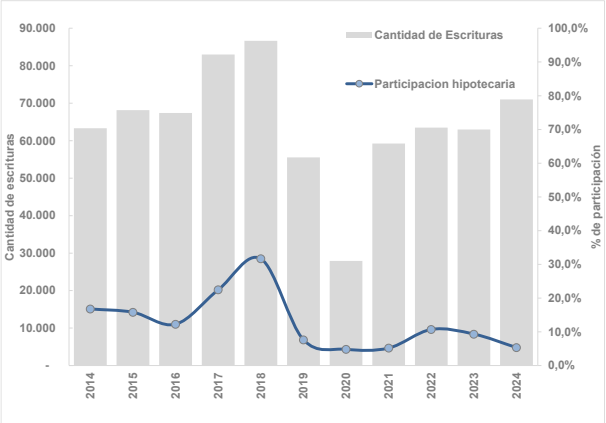
Adicionalmente, a través del Decreto 1017/24, se oficializó la implementación de hipotecas divisibles aplicables a inmuebles en desarrollo, permitiendo su posterior subdivisión en unidades bajo el régimen de propiedad horizontal o en parcelas individuales. Estas hipotecas posibilitan la división de la deuda y su garantía en partes independientes, facilitando la venta de unidades de manera individual sin necesidad de cancelar la hipoteca completa. Esta medida busca fortalecer el mercado de crédito hipotecario, promoviendo el acceso a la vivienda, estimulando la inversión privada y contribuyendo a la reactivación económica y el empleo en el sector de la construcción y actividades conexas. Hay fuertes expectativas de los Desarrolladores

en los efectos de esta legislación, que convierte a las construcciones en pozo en elegibles para los créditos disponibles en las entidades bancarias.

En este sentido, cabe destacar que, a pesar de la significativa recuperación de los montos otorgados en créditos hipotecarios, su proporción con respecto al total de transacciones realizadas tanto en la Ciudad de Buenos Aires como en la provincia homónima ha tenido un impacto menor a lo largo de toda la serie, exceptuando el año 2018.

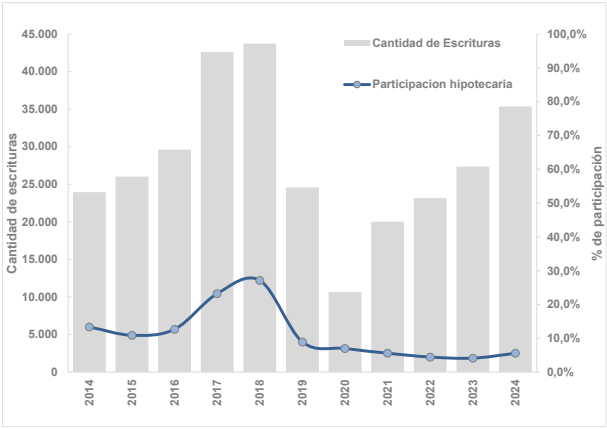
Como puede verse a partir de los Gráficos XVII y XVIII, hasta el año 2018 prevaleció una correlación positiva entre operaciones realizadas y participación de los actos celebrados mediante hipotecas, para luego seguir una tendencia contraria en la que, a medida que la cantidad de operaciones aumenta y se recupera, la participación hipotecaria cobra menos relevancia llegándose a constituir en la actualidad como una más de la serie iniciada en 2014, incluso considerando la crisis provocada por la pandemia.

Gráfico XVII – Escrituras celebradas y proporción de Escrituras celebradas mediante hipotecas en la Provincia de Buenos Aires. Acumulado Septiembre 2014 / 2024 (en cantidad y en % de variación interanual)



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 CABA. Acumulado Septiembre 2014 / 2024 (en cantidad y en % de variación interanual)



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

Esta situación podría cambiar favorablemente si se mantiene el incremento en el otorgamiento de créditos hipotecarios verificado en los últimos dos meses, aunque se está lejos aún de porcentajes como los alcanzados en 2018 (más cercanos al 30%). Es cierto que el sector inmobiliario registra un cambio de expectativas a partir de algunas medidas como la derogación de la ley de alquileres, el blanqueo de capitales y la mencionada operatoria de hipotecas divisibles.

Glosario de Términos utilizados.

INDEC Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

DGEyC Dirección General de Estadísticas y Censos

CEDUC Cámara Empresarial De Desarrollistas Urbanos de Córdoba

ISAC Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (INDEC)

CER Coeficiente de Estabilización de Referencia

IS Índice de Salarios (INDEC)

IPC Índice de Precios al Consumidor (INDEC)

BCRA Banco Central de la República Argentina

LEBAC Letras del Banco Central

CABA Ciudad Autónoma de Buenos Aires

M2 Metros Cuadrados

ICC Índice de Costo de la Construcción (INDEC)

EMAE Estimador Mensual de Actividad Económica (INDEC)

EMI Estimador Mensual Industrial (INDEC)

PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE ALTA CALIDAD: Agrupa los permisos de construcción correspondientes a la categoría lujosa y suntuosa.

PRO.CRE.AR Programa Crédito Argentino