

Informe de Coyuntura de la Construcción



Informe N° 236

Correspondiente al periodo Abril - Mayo 2025

República Argentina | Junio 2025

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA

▶ Resumen Ejecutivo	3
Marco General	3
Situación Laboral	4
Situación Inmobiliaria	5
Los siguientes temas pueden ser consultados en el informe completo	
▶ Marco General.....	7
La Construcción	7
Empresas Constructoras.....	12
Costos	16
La construcción en el empleo	18
▶ Situación Laboral en la Construcción a Abril 2025	23
El empleo agregado en la Construcción	23
Empleo por tamaño de empresa.....	25
La situación del empleo sectorial por provincia	27
El salario en la Construcción.....	30
La evolución del salario real.....	33
▶ Situación del Mercado Inmobiliario	37
Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	37
Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	40
La compraventa de inmuebles	42
▶ Glosario de términos utilizados	50

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 236

Junio 2025

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los registros del IERIC marcaron en Mayo un alza interanual del 1,1% en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción.
- Con excepción de 2024 y 2020, esta ha sido la menor cantidad de empleadores en actividad desde el año 2010 para un mes de Mayo.
- La cantidad de empleadores en las *Restantes jurisdicciones* se expandió un 4,5% interanual, mientras que en las *Grandes jurisdicciones* se constató una nueva caída del 0,7%. En consecuencia, este último conglomerado está en su nivel más bajo desde 2006 (con excepción de 2020).
- La merma en las *Grandes jurisdicciones* se explica por lo que ocurre, fundamentalmente, en la provincia de Buenos Aires. Esta es la segunda jurisdicción con mayor caída en el país (-2,4%), sólo superada por Tierra del Fuego.
- Las provincias del norte son las que presentan mayor dinamismo, lideradas por La Rioja y Formosa, que son las únicas con guarismos de dos dígitos.
- En términos de Forma Jurídica, el crecimiento de las tipologías más complejas contrapesó la caída de Unipersonales. El número de Sociedades Anónimas y Sociedades de Responsabilidad Limitada se elevó un 1,5% y 2,1%, respectivamente.
- Cuando se contempla el análisis por Tipo de Actividad, se constata una marcada brecha entre el crecimiento de Constructoras/Contratistas (+1,4%) y el descenso de Subcontratistas (-2,2%).
- El consumo de *cemento* mostró en Mayo un incremento interanual del 4,7%, evidenciando así una marcada desaceleración respecto a los dos meses anteriores: 16,7% en Marzo y 27,7% en Abril.
- Comparando con los registros para el mes de Mayo en los últimos 20 años, se constata que las 817 mil toneladas consumidas en 2025 sólo superaron, de 2006 a esta parte, a las del bienio 2009-2010 y a la del 2020, además de 2024.
- La desaceleración del ritmo de crecimiento se verificó en ambas tipologías de envase, pero resultó más notoria para los despachos *en Bolsa* cuya tasa de variación interanual se redujo al 0,9%, mientras que el consumo *a granel* se expandió un 10,2%.
- En comparación con 2023, la caída del despacho *a granel* resulta considerablemente más pronunciada: 28,1%, contra el 20% de los despachos *en bolsa*.
- El Índice Construya también desaceleró su ritmo de recuperación. En Mayo, se elevó un 8,9%, cuando en Abril lo había hecho un 25,8%. Además, su versión desestacionalizada puso abruptamente freno a 3 meses consecutivos de crecimiento descendiendo un 12,1%.
- Este Indicador se encuentra en niveles históricamente bajos. De hecho, apenas superó al registro de 2009 (además del de 2020 y 2024), y quedó en el mismo nivel de 2007.
- Los datos del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC-INDEC) para Abril habían mostrado una recuperación generalizada. En ese mes, todos los insumos representativos de la actividad sectorial incrementaron su volumen de despachos respecto a 12 meses atrás.
- La baja de los insumos más ligados a las obras de infraestructura explica que el ISAC experimente una merma más pronunciada que el consumo de cemento y que el Índice Construya. Cuando se analiza un período más largo de tiempo: el ISAC se ubicó un 17,7% por debajo de su marca de 2019, contra el 7,1% del consumo de cemento, y el 4,1% del Índice Construya.

- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Mayo un alza del 1,6% mensual, ubicándose por cuarta vez en los últimos 5 meses dentro del intervalo de 1,5% a 1,7%.
- El incremento de los costos estuvo básicamente motorizado por el rubro *Mano de obra*, que ajustó 4,5% al alza. Por el contrario, *Materiales* mostró una suba de apenas el 0,3% mensual, el registro más bajo de toda la serie del indicador bajo su nueva base de Diciembre de 2014.
- En comparación con Mayo de 2024, los costos de construcción se ubican un 29% arriba. Pero mientras los *Materiales* se encuentran un 20% por encima de igual mes del año anterior, la *Mano de obra* lo hace en un 54%.

Situación Laboral

- El empleo registrado en la Industria de la Construcción se mantuvo prácticamente constante durante Abril, con una variación mensual del -0,1%. Según los datos disponibles al momento de elaboración del presente Informe, se registraron 354.741 puestos de trabajo formales en el mes (apenas 270 menos que en Marzo).
- Este resultado adquiere un carácter atípico desde el punto de vista estacional, dado que los meses de Marzo y Abril suelen presentar aumentos en el nivel de ocupación sectorial.
- El empleo registrado en la construcción mostró una suba del 1,1% interanual respecto a Abril de 2024, en lo que representa el primer incremento interanual tras catorce meses consecutivos de caídas.
- La cantidad actual de puestos de trabajo se ubica un 11,7% por debajo de la media histórica para el mes y un 20% por debajo del nivel registrado en Abril de 2023.
- El aumento en la cantidad de empleadores activos fue el principal factor que permitió sostener el nivel general de empleo sectorial durante Abril.
- El tamaño medio de los establecimientos se ubicó en 13,4 puestos de trabajo registrados por firma constructora, manteniéndose este indicador por tercer mes consecutivo en torno a esa cifra.
- Hubo en el mes una expansión del universo de empleadores categorizados en la franja de 500 o más empleados, categoría que registró un aumento mensual del 10,5% en cantidad de empresas y del 4,9% en los puestos de trabajo.
- La participación total del segmento de 500 o más empleados alcanzó el 10,4% en Abril, mostrando una leve recuperación respecto de los meses previos.
- Este repunte se explicó exclusivamente por el crecimiento del empleo en empresas de entre 500 y 999 empleados, cuya participación subió hasta el 4,8% del total, cortando así una tendencia de estancamiento e incluso caída que se venía registrando desde 2022.
- En contraste, la participación de las firmas de más de 1.000 empleados se mantuvo relativamente estable en torno al 5,6%, sin mostrar un aporte relevante a la mejora del indicador general.
- La dinámica provincial mostró un comportamiento heterogéneo, con 13 jurisdicciones registrando incrementos en el volumen de empleo respecto al mes anterior, en tanto que las restantes evidenciaron caídas de distinta magnitud.
- El crecimiento estuvo concentrado en el NEA y Cuyo, con subas del 1,2% y 0,9%, respectivamente. En contraposición, el NOA presentó la mayor contracción regional (-1,5%).
- Las provincias del Resto del país y el GBA protagonizaron casi en igual medida, gran parte de la contracción, explicando la mitad del total de la destrucción bruta de puestos de trabajo a nivel nacional.
- Las provincias de Formosa y Río Negro registraron los mejores desempeños relativos en Abril, con incrementos intermensuales del 4,1%. En contraste, Catamarca se ubicó como la jurisdicción de peor desempeño por segundo período consecutivo, con una caída del 5,7%.
- En la comparativa interanual, algunas provincias, como San Luis y Formosa, registraron fuertes incrementos, con subas del 59,3% y 32,9%, respectivamente. En contraste, Santa Cruz y Salta se mantuvieron entre las más afectadas, con caídas del 27,5% y 20,8%.

- El salario promedio alcanzó en Abril a \$1.047.167, con una suba del 4,0% mensual, revirtiendo la contracción observada el mes previo y marcando una recuperación en la dinámica de los ingresos del sector.
- En términos interanuales, el incremento salarial fue del 76,9%, consolidando la tendencia de desaceleración que se verifica desde fines de 2024, con una variación interanual promedio a 12 meses que también comienza a moderarse, ubicándose en 149,5% en Abril.
- La totalidad de los segmentos según tamaño de empresa registraron incrementos mensuales en los salarios promedio. En la comparación interanual, las variaciones fueron ampliamente positivas, alcanzando hasta un 97,2% en las firmas de entre 200 y 299 trabajadores.
- La pauta salarial nominal mostró incrementos en todas las provincias del país, con Santiago del Estero liderando con un alza del 9,2% mensual, seguida por Jujuy (7,3%) y Río Negro (5,5%).
- En Abril de 2025, el salario real en la Industria de la Construcción registró su sexto mes consecutivo de recuperación. El salario promedio, ajustado por inflación, aumentó un 20,1% interanual.
- La totalidad de las provincias registraron variaciones positivas del salario real, tanto en términos interanuales como en la variación acumulada anual, aunque con disparidades significativas en la magnitud del crecimiento entre distritos.
- En la medición interanual, las mayores tasas de crecimiento del salario real se verificaron en Santiago del Estero (31,5%), Formosa (30,9%) y Misiones (26,8%), reflejando dinámicas salariales más intensas en el norte del país.
- En contraste, los incrementos más moderados se registraron en La Rioja (7,7%), Salta (7,9%) y San Juan (13,5%).
- Desde la perspectiva del acumulado interanual, el liderazgo correspondió a Formosa, con una suba del 26,9%, seguida por Misiones (25,9%) y Río Negro (24,7%).

Situación Inmobiliaria

- Durante Marzo de 2025, los permisos de construcción consolidaron por tercer mes consecutivo su recuperación interanual, luego de la profunda contracción que caracterizó gran parte del año anterior.
- La cantidad de permisos otorgados tuvo una variación positiva del 13,1% interanual en dicho mes y también del 9,3% en el acumulado trimestral.
- La superficie autorizada para construir registró un crecimiento del 5,1% interanual, cuarto mes con variaciones positivas. Como resultado, el primer trimestre del año cerró con una suba acumulada del 4,9%.
- La superficie promedio de cada proyecto se situó en 270 M2, reflejando una disminución del 4,1% respecto al mismo periodo de 2024.
- El crecimiento acumulado al primer trimestre de 2025 mostró una marcada heterogeneidad entre las diversas regiones y provincias. A nivel regional, sólo la Patagonia (+46,0%) tuvo un saldo ampliamente favorable, mientras que el NEA, el Centro y el NOA presentaron caídas interanuales.
- Durante Abril de 2025, la actividad de permisos de construcción en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires evidenció un retroceso mensual del 37,4%, tras el repunte registrado en Marzo.
- No obstante, la comparación interanual muestra una expansión del 30,1%, lo que contribuyó a que el primer cuatrimestre acumule 715.195 M2, un 33,8% más que en igual período de 2024.
- El crecimiento acumulado en 2025 se explica exclusivamente por el impulso de las obras Nuevas, que exhibe un crecimiento del 34,2% al mes de Abril. En cambio, no se registró superficie permitada correspondiente al segmento de Ampliaciones.
- La superficie permitada durante el primer cuatrimestre de 2025 se ubicó por encima tanto del promedio del período 2008–2019 (503.705 M2) como del registro de 2024.
- En la Provincia de Buenos Aires, durante el mes de Abril el número de escrituras alcanzó las 12.158 operaciones, lo que implicó un crecimiento del 17,8% respecto al mes anterior y del 59,6% en términos interanuales.

- Las operaciones con garantía hipotecaria fueron 2.110, siete veces más que en 2024, alcanzando una participación del 17,4% sobre el total.
- El monto promedio por acto escriturado alcanzó los \$74.328.562, que al tipo de cambio oficial equivale a USD 66.272.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se celebraron en Abril 5.471 escrituras, lo que implicó un crecimiento interanual del 50,5%, marcando el mayor registro para un mes de Abril desde 2018.
- La comparativa con Marzo mantuvo la dinámica de los últimos meses, con una expansión del 15,3%.
- Las hipotecas totalizaron 1.192 para el mes analizado, lo que representa un incremento del 20,2% respecto a Marzo y del 945,6% interanual. Las operaciones con garantía hipotecaria representaron el 21,8% del total.
- El monto promedio por escritura en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires alcanzó los \$132.891.748. Expresado en dólares al tipo de cambio oficial, el valor se ubicó en USD 118.487.
- La variación interanual promedio de los últimos 12 meses alcanzó el 45,5% en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el 29,7% en la Provincia de Buenos Aires, ampliándose la brecha entre ambas plazas a favor de la Capital desde fines de 2024.
- El otorgamiento de crédito hipotecario bancario a personas físicas totalizó \$359.804 millones en Abril de 2025, de los cuales \$344.009 millones (95,6%) se destinaron a la adquisición de viviendas.
- Este volumen representa un incremento mensual del 30,1% y una variación interanual del 9.221,8% en el total. Medido en moneda extranjera, el flujo mensual alcanzó los USD 321,5 millones, menos de la mitad (47,5%) del máximo alcanzado en Abril de 2018.
- Los datos provisorios correspondientes a Mayo muestran que el crédito hipotecario otorgado alcanzó los \$358.830 millones, lo que implica una caída nominal del 0,3% respecto de Abril. Del total, \$342.460 millones (equivalentes al 95,4%) se destinaron a la adquisición de vivienda.