

# Informe de Coyuntura de la Construcción



**Informe N° 239**

Correspondiente al periodo Julio - Agosto 2025

República Argentina | Septiembre 2025

**DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA**

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| ► <b>Resumen Ejecutivo .....</b> | <b>3</b> |
| Marco General.....               | 3        |
| Situación Laboral .....          | 4        |
| Situación Inmobiliaria .....     | 5        |

Los siguientes temas pueden ser consultados en el informe completo

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| ► <b>Marco General.....</b>                                      | <b>7</b>  |
| La Construcción .....                                            | 7         |
| Empresas Constructoras.....                                      | 12        |
| Costos .....                                                     | 17        |
| La construcción en el empleo .....                               | 19        |
| ► <b>Situación Laboral en la Construcción a Julio 2025 .....</b> | <b>24</b> |
| El empleo agregado en la Construcción .....                      | 24        |
| Empleo por tamaño de empresa.....                                | 26        |
| La situación del empleo sectorial por provincia .....            | 29        |
| El salario en la Construcción.....                               | 31        |
| La evolución del salario real.....                               | 34        |
| ► <b>Situación del Mercado Inmobiliario .....</b>                | <b>38</b> |
| Las Perspectivas de la Construcción en el País.....              | 38        |
| Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires .....     | 40        |
| La compraventa de inmuebles .....                                | 43        |
| ► <b>Glosario de Términos utilizados. ....</b>                   | <b>51</b> |

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 239

## Septiembre 2025

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- Los registros del IERIC volvieron a marcar en Agosto, al igual que en el mes de Julio, un leve descenso interanual del 0,6% en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción.
- Excluyendo el atípico 2020, la cantidad de 17.869 empresas constructoras en actividad marcó el peor mes de Agosto de los últimos 20 años.
- Las *Grandes jurisdicciones* se mantuvieron en terreno negativo (-1,3%), mientras que las *Restantes jurisdicciones* se expandieron un 0,8% interanual. En consecuencia, el número de firmas las *Grandes jurisdicciones* se ubica en su nivel más bajo de los últimos 20 años, incluso por debajo del 2020 en plena pandemia.
- La contracción en las *Grandes jurisdicciones* se explica por la dinámica de la provincia de Buenos Aires, que mostró una baja interanual del 2,5%. De todas formas, en Agosto todas las provincias que componen este agrupamiento se ubicaron en terreno negativo al comparar con los registros de un año atrás.
- Entre las *Restantes jurisdicciones*, San Juan que registró un crecimiento interanual del 11,8% (por segundo mes consecutivo se ubicó por sobre el 10%), Jujuy (4,3%), Tucumán (4,1%) y Corrientes (4,1%) fueron las que más crecieron.
- En términos de Forma Jurídica, las empresas Unipersonales fueron las que registraron la caída más pronunciada, tanto en términos relativos (-3,1% interanual) como absolutos (168 empleadores menos).
- Las *Sociedades de Responsabilidad Limitada*, también registraron tasas de crecimiento interanual negativas (-0,8%), luego de cuatro meses al alza.
- Al analizar por Tipo de Actividad, tanto la categoría Constructoras/Contratistas (-0,5%) como Subcontratistas (-1,3%) registraron por segundo mes consecutivo variaciones negativas.
- En Agosto el consumo de *Cemento* registró una leve caída del 0,4% interanual, acumulando así su segundo retroceso consecutivo.
- Las 886 mil toneladas consumidas en el mes apenas lograron superar el registro de igual mes de 2012, constituyéndose en el segundo nivel más bajo para un mes de Agosto en los últimos 15 años.
- La variación mensual respecto a Julio marcó una leve contracción del 0,2%, razón por la cual el consumo de cemento de Agosto fue el segundo más elevado del año.
- La caída en el consumo de cemento estuvo motorizada por la contracción de los despachos *en bolsa*, que se ubicaron por segundo mes consecutivo en terreno negativo y registraron una caída interanual del 9,4%, frente al incremento del 14,5% de los despachos *a granel*.
- Por sexto mes en el año, la tasa de crecimiento de los despachos *a granel* superó a los realizados bajo el formato *bolsa*. Como resultado, en el acumulado hasta Agosto del año 2025, los primeros mostraron un incremento del 15,6% interanual, muy por encima del 3,7% correspondiente al consumo *en bolsa*.
- El *Índice Construya* profundizó en Agosto el sendero de desaceleración iniciado en Abril, para anotar, luego de seis meses de crecimiento interanual, una contracción del 5,5%.
- Su versión desestacionalizada mostró registros negativos por segundo mes consecutivo, con una tasa de contracción mensual del 8,6%.

- De esta manera, el nivel general del Índice Construya se ubicó por debajo del alcanzado en 2007 y apenas por encima de los observados en 2009 y 2006, configurando así el tercer peor Agosto de los últimos 20 años.
- Los datos del *Indicador Sintético de Actividad de la Construcción* (ISAC-INDEC) correspondientes a Julio mostraron, por sexto mes consecutivo, tasas de crecimiento interanual positivas, aunque con una fuerte desaceleración: el incremento fue de 1,4%, frente al 14,0% registrado en Junio.
- La evolución de los distintos rubros mostró una marcada divergencia en sus resultados interanuales: 7 de los 13 agrupamientos de insumos registraron variaciones positivas, mientras que el número de categorías con caídas se triplicó respecto al mes de Junio, alcanzando a 6.
- De esta forma, prácticamente la mitad de los insumos relevantes reflejaron en Julio un nivel de despachos menor al de un año atrás.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Agosto un alza del 1,5% mensual. De este modo, el índice acumuló 8 meses consecutivos con variaciones mensuales por debajo del 2%.
- El incremento de los costos estuvo motorizado por el rubro *Materiales*, que ajustó 1,8% al alza, su segunda mayor variación mensual desde Septiembre del año pasado. Por su parte, el rubro *Mano de obra* registró un aumento del 0,7% mensual, marcando en Agosto una fuerte desaceleración en comparación con el 2,0% observado en Julio.
- Los costos de construcción en Agosto fueron un 22,6% más altos que 12 meses atrás. Pero mientras que en ese período los Materiales se elevaron un 16,7%, la Mano de obra lo hizo un 37,0%.
- En el mes analizado se mantuvo la tendencia descendente de los costos medidos en dólares estadounidenses. El tipo de cambio oficial registró una suba mensual del 4,9%, dando como resultado una caída del 3,3% en el nivel general medido en la divisa estadounidense. Esta ha sido la sexta caída consecutiva, y en lo que va del año acumula una baja del 13,9%

## Situación Laboral

- En Julio de 2025 el nivel de empleo registrado en la Industria de la Construcción mostró una leve recuperación respecto del mes anterior. De acuerdo con la información provisoria, se registraron 356.857 puestos de trabajo formales en Julio, lo que representa un alza mensual del 0,8% y la creación de 2.700 puestos en el mes.
- En términos interanuales, el empleo sectorial se expandió un 3,1%. Pese a esta mejora puntual, el balance acumulado de 2025 todavía refleja un estancamiento relativo en relación con el mismo período del año pasado (-0,2%).
- El nivel de empleo en la Construcción continúa rezagado frente al promedio estructural de los meses de Julio de la serie histórica (396.911 puestos) y permanece distante de los máximos previos, lo que evidencia que la recuperación sigue siendo parcial.
- La evolución del empleo por tamaño de empresa en Julio se explicó por la expansión de los planteles medios de las firmas constructoras.
- El indicador de tamaño medio de los establecimientos se elevó a 13,5 empleados (+0,8% en relación con Junio), recuperando el nivel registrado en Mayo.
- Mientras los establecimientos pequeños mostraron reducciones o incrementos marginales en el nivel de empleo, los estratos superiores —especialmente los de 300 a 499 empleados y los de 500 o más— concentraron las principales tasas de crecimiento tanto en cantidad de empresas como en puestos registrados.
- La participación de las empresas de 500 o más empleados alcanzó el 11,7% del total en Julio de 2025, consolidando el repunte de los últimos meses.
- A nivel territorial, el desempeño del empleo formal en el sector de la construcción durante Julio fue heterogéneo. De las 25 jurisdicciones relevadas, fueron 15 los distritos que registraron incrementos en el número de puestos de trabajo.
- Considerando las regiones del país, las mayores expansiones en relación con el mes precedente se registraron en el NOA (+2,3%) y Cuyo (+2,0%), seguidos por el NEA (+1,5%) y la Región Centro (+0,8%), en tanto que el AMBA mantuvo un crecimiento más moderado (+0,1%).

- En contraste, la Patagonia presentó una contracción del 1,4% mensual impulsada por motivos estacionales.
- El aporte a la creación neta de empleo estuvo fuertemente concentrado en algunas jurisdicciones: Santiago del Estero explicó el 15,6% del total, seguida por el Gran Buenos Aires (13,1%), Mendoza (12,9%) y Santa Fe (11,4%).
- La provincia de Santiago del Estero registró en Julio el mejor desempeño del país, con un incremento intermensual del 12,3% en el empleo formal de la construcción. Detrás se ubicaron Chaco (+4,9%) y Mendoza (+4,4%).
- En la comparación interanual el escenario se muestra territorialmente heterogéneo, donde conviven crecimientos muy marcados (Formosa, Corrientes, San Luis) con contracciones significativas (Santa Cruz, Salta, La Rioja).
- En Julio de 2025, la remuneración nominal promedio de los trabajadores registrados en la construcción se ubicó en \$1.090.000,8, alcanzando un nuevo máximo histórico para la serie en los meses sin pago de medio aguinaldo.
- En términos interanuales el salario promedio exhibió en Julio una variación del 40,6%, lo que implicó una desaceleración respecto a lo registrado en Junio.
- Como reflejo del impacto del pago del medio aguinaldo sobre la media de las remuneraciones en el mes de Junio, las franjas salariales más altas mostraron en Julio fuertes contracciones mensuales (entre -47% y -49%).
- Por el mismo motivo, a nivel territorial se observaron fuertes contracciones mensuales en todas las provincias y expansiones interanuales en las remuneraciones. Las variaciones mensuales oscilaron entre -20% y -32%, destacándose los retrocesos más pronunciados en Neuquén (-32,5%) y Chubut (-28,6%).
- En Julio se verificó una nueva mejora en la evolución del salario real de los trabajadores registrados de la construcción. El promedio de las remuneraciones deflactadas por el nivel de precios no solo marcó su segunda variación interanual positiva consecutiva (3,0%), sino que además mostró una aceleración respecto del incremento registrado en Junio.
- A nivel territorial la evolución del salario real en Julio se caracterizó por un desempeño heterogéneo. En términos interanuales, los mayores avances se observaron en Catamarca y Formosa, mientras que Salta y Neuquén registraron las caídas más pronunciadas.
- En el acumulado de los primeros siete meses del año, todas las jurisdicciones presentaron resultados positivos pero heterogéneos. Los incrementos más elevados correspondieron a Formosa y San Luis, mientras que Salta y Santa Cruz se ubicaron en el extremo inferior, por debajo del promedio nacional.

## Situación Inmobiliaria

- El panorama de los nuevos desarrollos de edificación en Junio de 2025 fue muy similar al observado en el mes previo, manteniendo la tendencia expansiva en comparación con 2024.
- La superficie autorizada alcanzó 1.366.173 M2, el segundo mayor registro del año apenas por debajo del correspondiente a Mayo. La comparativa interanual, en tanto, marcó un salto situándose en un ritmo de crecimiento del 32,7%.
- La cantidad de permisos otorgados en Junio se situó en 4.291, con un incremento interanual del 13,8%.
- El primer semestre del año culminó con un incremento del 9,1% en relación con igual período del año pasado, en una dinámica explicada por la mayor cantidad de emprendimientos toda vez que la superficie promedio se mantuvo estable.
- A nivel territorial, el balance del acumulado a Junio resulta mayoritariamente positivo, pero con fuertes disparidades entre jurisdicciones.
- Los distritos relevados de la Provincia de Catamarca exhibieron la mayor expansión de la superficie autorizada (+184,9%), seguidos por los correspondientes a las provincias de La Pampa (+96,1%), Tucumán (+55,2%) y Rio Negro (+38,3%).

- En el extremo opuesto, los municipios de la Provincia de San Luis registraron una contracción conjunta del 38,4% en el mismo período, mientras que en los de Formosa y San Juan las caídas alcanzaron el 29,7% y el 28,3% interanual acumulada, respectivamente.
- En Julio de 2025, la superficie autorizada para construir en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires totalizó 172.628 M2, un metraje muy similar al registrado en Junio (+2,2%). En la comparación interanual se observó un incremento del 5,9%.
- La tendencia de mediano plazo se mantiene firme: la media móvil de los últimos 12 meses señala un crecimiento sostenido del 19,5%.
- Las obras nuevas constituyen el principal motor de la recuperación en el año 2025. Con un total de 1.169.639 M2, la superficie destinada a esta tipología registró un incremento interanual del 20,9%.
- En contraste, las Ampliaciones correspondientes a los permisos registrados en Julio, apenas sumaron 4.808 M2, los primeros desde Octubre de 2024.
- Durante los primeros siete meses del año, la superficie acumulada alcanzó a 1.174.447 M2 en la Ciudad, nivel que se ubica por encima de la media histórica para igual período desde el año 2008 (excluyendo 2020 y 2021 para evitar el sesgo de la pandemia).
- En Julio, el segmento de compraventa de inmuebles en las dos principales plazas del país sostuvo su trayectoria expansiva, registrando niveles de actividad que permitieron que el acumulado hasta este mes supere el umbral correspondiente a 2018 en el total de escrituras.
- En la Provincia de Buenos Aires, las escrituras de compraventa alcanzaron un total de 13.334 actos, lo que significó un aumento del 13,9% frente al mes anterior y del 41,1% en la comparación interanual.
- Las operaciones con garantía hipotecaria totalizaron 2.169 actos, el mayor volumen registrado desde Mayo de 2018. Su participación relativa dentro del total de escrituras se ubicó en 15,3%.
- El monto promedio por escritura en la Provincia de Buenos Aires se ubicó en \$82.649.643, lo que implicó un incremento del 70,9% en términos interanuales. Expresado en dólares al tipo de cambio oficial, dicho valor alcanzó los USD 65.231.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se celebraron 6.651 escrituras, lo que implicó un aumento del 15,4% en relación con Junio y del 34,5% frente al mismo mes de 2024.
- Las operaciones con garantía hipotecaria totalizaron 1.393 actos, el nivel más alto desde Abril de 2018. Su participación dentro del total de escrituras se ubicó en 20,9%.
- El monto promedio por escritura en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se ubicó en \$146.881.197, lo que representó un incremento interanual del 66,2%. Expresado en dólares al tipo de cambio oficial, alcanzó los USD 115.926.
- Según el Índice de Ventas Inmobiliarias elaborado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC), en el acumulado a Julio de 2025 el índice total de ventas de inmuebles se ubicó un 13,5% por encima del mismo período de 2024.
- El repunte se explicó principalmente por el dinamismo del segmento de *Departamentos y casas*, que registró un crecimiento del 18,8% interanual, mientras que el segmento de *Lotes* acompañó con una expansión más moderada, del 8,1%.
- La dinámica expansiva observada en el mercado inmobiliario de Córdoba se muestra impulsada por la disponibilidad de mecanismos de financiamiento.
- En el caso de *Departamentos y casas*, tras la profunda retracción registrada durante gran parte de 2024 se verificó un repunte, impulsado casi exclusivamente por las operaciones Financiadas, que crecieron un 61,1% interanual en promedio.
- El Crédito Hipotecario otorgado por el sistema financiero mostró una clara recuperación al expandirse un 15,9% en términos nominales respecto de Junio.
- Durante el mes se desembolsaron \$409.776 millones en Créditos Hipotecarios, de los cuales \$397.993 millones (99,7%) correspondieron a préstamos con plazos superiores a 10 años.
- Las estimaciones preliminares de Agosto anticipan una aceleración adicional, con un volumen cercano a \$415.449 millones, equivalente a un crecimiento del 1,4% respecto de Julio, de los cuales \$401.621 millones se habrían destinado a la adquisición de viviendas.