Informe de Coyuntura de la Construcción

INFORME N° 240

Correspondiente al período Agosto – Septiembre de 2025

República Argentina | Octubre 2025
Dpto. Estadística

Resumen Ejecutivo 3

Marco General 3

Situación Laboral 4

Situación Inmobiliaria 6

Marco General 8

La Construcción 8

Empresas Constructoras 13

Costos 18

La construcción en el empleo 20

Situación Laboral en la Construcción a Agosto 2025 25

El empleo agregado en la Construcción 25

Empleo por tamaño de empresa 27

La situación del empleo sectorial por provincia 29

El salario en la Construcción 32

La evolución del salario real 35

Situación del Mercado Inmobiliario 39

Las Perspectivas de la Construcción en el País 39

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires 41

La compraventa de inmuebles 44

Glosario de Términos utilizados. 51

Informe de Coyuntura de la Construcción Nº 240
Octubre 2025

▸ Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los registros del IERIC marcaron en Septiembre una caída interanual del 1,3% en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción (18.239), duplicando el ritmo de contracción registrado en el mes de Agosto.
- La caída alcanza el 22,3% en comparación con el pico histórico de 2013 y, excluyendo el atípico 2020, se posiciona como el menor nivel para un mes de Septiembre de los últimos veinte años.
- Las *Grandes jurisdicciones* registraron una caída del 1,8% interanual, equivalente a 218 empresas menos respecto a Septiembre de 2024, mientras que las *Restantes jurisdicciones* se contrajeron un 0,2% en el mismo período (-15 empresas).
- Las Grandes jurisdicciones se ubican en su nivel más bajo de los últimos 20 años, incluso por debajo del 2020 en plena pandemia. Las Restantes Jurisdicciones, por su parte, se ubican también en cifras históricamente bajas, sólo por encima de los registros del 2020 y del 2006.
- La contracción en las *Grandes jurisdicciones* se explica por la dinámica de la provincia de Buenos Aires, que mostró una baja interanual del 3,1%. Destaca igual que todas las jurisdicciones de este conglomerado presentaron caídas en la comparativa con un año atrás.
- Entre las *Restantes jurisdicciones*, las que más crecieron fueron San Juan con un 12,6% (por tercer mes consecutivo se ubicó por sobre el 10%), Neuquén (3,7%), Tucumán (3,4%) y Jujuy (3,0%) respecto a un año atrás.
- En términos de *Forma Jurídica*, las empresas *Unipersonales* fueron las que registraron la caída más pronunciada, tanto en términos relativos (-3,7% interanual) como absolutos (211 empleadores menos).
- Las *Sociedades Anónimas* también se ubicaron en terreno negativo por segundo mes consecutivo, con una caída interanual del 0,6%. Por su parte, las *Sociedades de Responsabilidad Limitada*, profundizaron la contracción registrada en Agosto y anotaron una caída del 1,4% interanual.
- El análisis por *Tipo de Actividad* arroja que tanto la categoría *Constructoras/Contratistas* (-1,1%), como *Subcontratistas* (-2,5%) profundizaron su tendencia a la baja y registraron por tercer mes consecutivo variaciones interanuales negativas.
- En Agosto el consumo de Cemento registró un leve incremento interanual del 0,5%, retornando a terreno positivo tras dos meses consecutivos de caída interanual y alcanzando así su nivel más alto desde Noviembre de 2023.
- Las casi 918 mil toneladas consumidas en Septiembre superaron levemente la marca de igual mes de 2024, pero se ubicaron por debajo de los niveles registrados para un mes de Septiembre en el período 2013-2023.
- La variación mensual respecto a Agosto marcó un repunte del 3,6%, luego de la caída del 0,2% registrada el mes anterior, razón por la cual el consumo de cemento de Septiembre fue el más elevado del año.
- El consumo de cemento estuvo principalmente motorizado por los despachos *a granel.* De hecho, por tercer mes consecutivo los despachos *en bolsa* se ubicaron en terreno negativo y alcanzaron una caída interanual del 8,2%, frente al incremento del 14,3% de los despachos *a granel*.
- En el acumulado del año 2025, los despachos *a granel* marcaron un incremento del 15,4% interanual, muy por encima del 2,1% correspondiente al consumo *en bolsa*.

- La caída de los despachos *en bolsa* se traduce en que su nivel actual es el más bajo para un mes de Septiembre desde el año 2009.
- El *Índice Construya* registró en Septiembre una tasa de crecimiento interanual del 6,5%, volviendo a mostrar así una variación positiva luego del retroceso observado en Agosto. Su versión desestacionalizada también mostró registros positivos luego de dos meses de contracción, con una tasa de crecimiento mensual del 1,1%.
- El Índice Construya permanece en niveles históricamente bajos. De hecho, se ubicó por debajo del valor alcanzado en 2010 (descontando 2024) y apenas por encima de los observados en 2009, 2006 y 2007, configurando así el quinto peor Septiembre de los últimos veinte años.
- Los datos del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC-INDEC) correspondientes a Agosto mostraron, por séptimo mes consecutivo, tasas de crecimiento interanual positivas, aunque con una fuerte desaceleración respecto a los meses anteriores (el incremento fue de 0,4%).
- La evolución de los distintos rubros mostró una marcada divergencia en sus resultados interanuales**:** 6 de los 13 agrupamientos de insumos registraron variaciones positivas, mientras que el número de categorías con caídas alcanzó a 7, uno más que en Julio.
- Si se analizan de manera comparada los tres indicadores de nivel de actividad sectorial, se observa que dos de ellos, ISAC y Consumo de Cemento, se ubicaron en Agosto levemente por encima de un año atrás, mientras que el Índice Construya se ubicó en terreno negativo. No obstante, los tres indicadores se ubicaron marcadamente por debajo de igual mes de 2023.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) tuvo en Septiembre un alza del 3,3% mensual, la mayor tasa de incremento desde Junio de 2024.
- El aumento de los costos estuvo motorizado por el rubro *Materiales*, que ajustó un 3,6% al alza, su mayor variación mensual desde Marzo del año pasado. Por su parte, el rubro *Mano de obra*, registró un incremento mensual del 2,8%, marcando también una fuerte aceleración en comparación con Agosto.
- Los costos de Septiembre fueron un 23,6% más altos que un año atrás, pero mientras que en ese período los Materiales se elevaron un 18,6%, la Mano de obra lo hizo un 35,5%.
- En el mes analizado se mantuvo la tendencia descendente de los costos medidos en dólares estadounidenses que se inició en Marzo pasado, mostrando una contracción del 1,9% en el nivel general medido en la divisa estadounidense. Esta ha sido la séptima caída consecutiva, y en lo que va del año acumula una baja del 15,5%.

Situación Laboral

- El empleo sectorial se mantuvo en Agosto dentro de una senda de recuperación moderada. Según datos provisorios, el total de puestos de trabajo registrados ascendió a 357.342, reflejando un leve incremento mensual del 0,4%.
- La comparativa interanual marcó un ritmo de expansión inferior al verificado en Julio, mientras que el acumulado en lo que va del año se mantiene en niveles similares a los de igual período de 2024.
- Cuando se contrasta con igual mes del 2024 el registro de ocupación de Agosto marcó un alza del 1,8%, consolidando 5 meses consecutivos en terreno positivo.
- El volumen de empleo actual se ubica poco más de un 11% por debajo del promedio histórico de la serie para el mes analizado (403.083 puestos).
- El incremento mensual del empleo sectorial se explicó más por la expansión de los planteles de las firmas constructoras que por un mayor número de empleadores, dado que la cantidad de establecimientos activos mostró un aumento marginal (+0,1%).
- Como resultado, el indicador de tamaño promedio de las empresas del sector se mantuvo en torno a 13,5 trabajadores registrados, con una variación mensual de +0,3%.

- Las variaciones observadas a lo largo de los diversos segmentos de establecimientos responden principalmente a desplazamientos entre categorías y no a un proceso de variación significativa de los niveles generales de ocupación.
- Las empresas de 500 o más empleados concentraron el 11,6% del total de trabajadores del sector. Dentro de este grupo, el avance se explicó principalmente por el repunte de las firmas de entre 500 y 1.000 empleados que mostraron un comportamiento más dinámico.
- El tamaño medio de los establecimientos para el acumulado en lo que va del 2025 (13,4 trabajadores por empresa) continúa levemente por debajo de la media histórica del período (13,9).
- Este indicador confirma que, pese a la reciente mejora, la estructura del empleo sectorial aún no recupera los niveles previos al 2024.
- El desempeño a nivel territorial mantuvo la heterogeneidad de los últimos meses, con 14 distritos en terreno positivo, mientras que otros 11 mostraron retrocesos.
- A nivel regional, el comportamiento del empleo en la construcción mostró un panorama heterogéneo, con marcadas diferencias entre regiones.
- La expansión más significativa se observó en el NOA, donde el nivel de empleo registró un incremento mensual del 2,5% y se consolida como la región de mejor desempeño en el período. Le siguió la Región Centro, con una suba del 1,4%.
- Las regiones del NEA y la Patagonia exhibieron los resultados más desfavorables, con contracciones mensuales del -1,4% y -1,1%, respectivamente.
- La creación neta de puestos de trabajo en Agosto se concentró fundamentalmente en Santa Fe (23,4%), Córdoba (17,3%) y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (14,6%), que en conjunto explicaron más de la mitad del crecimiento total del empleo sectorial.
- La provincia de Santiago del Estero volvió a registrar el mejor desempeño del país, con un incremento intermensual del 6,2% en el empleo formal de la construcción.
- Detrás se ubicaron Formosa (+3,0%) y San Juan (+2,9%). En el extremo opuesto, las caídas más pronunciadas se observaron en La Rioja (−8,4%), San Luis (−7,7%) y Santa Cruz (−4,0%).
- En la comparativa interanual Formosa, Corrientes y San Luis lideran la expansión en relación con los registros de Agosto de 2024, marcando incrementos del 52,7%, 29,7% y 21,8%, respectivamente.
- Santiago del Estero, Jujuy, Río Negro, San Juan y Mendoza se suman a los distritos de mayor incremento relativo, todos ellos presentando ritmos de crecimiento superiores al 15% interanual.
- Las mayores caídas interanuales se registraron en las provincias de Santa Cruz (-33,4%), La Rioja (-25,1%) y Salta (-21,7%).
- En Agosto de 2025, la remuneración nominal promedio de los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción alcanzó a $1.097.759,4. En términos interanuales, el salario promedio exhibió un alza del 37,1%.
- Las empresas medianas y grandes, es decir aquellas con más de 200 empleados, encabezaron las mejoras salariales, con aumentos mensuales que oscilaron entre el 9% y el 14%.
- A nivel provincial, el salario nominal mostró una evolución dispar en la comparativa mensual. Las variaciones más elevadas se verificaron en Mendoza (+11,0%) y Neuquén (+5,3%), al tiempo que, en la comparación interanual, las subas se ubicaron en un rango de 14% a 59%.
- El promedio de los salarios reales mantuvo un ritmo de crecimiento interanual similar al observado en Julio (2,6% interanual).
- La variación del promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores del sector alcanzó el 37,1% interanual, superando levemente al incremento del 33,6% del Índice de Precios al Consumidor (IPCNu) en igual período.
- En términos interanuales, los mayores avances del salario real se observaron en Mendoza (21,6%) y la Rioja (17,7%), mientras que Salta (-13,8%) y Córdoba (-6,2%) registraron las caídas más pronunciadas.

- En el acumulado de los primeros ocho meses del año los incrementos más elevados correspondieron a Formosa (18,4%) y Rio Negro (17,0%) mientras que Salta fue la única jurisdicción en marcar una contracción (-3,2%).

Situación Inmobiliaria

- En Julio de 2025, el panorama de los nuevos desarrollos mantuvo la tendencia ascendente de los últimos meses, alcanzando una superficie autorizada de 1.384.446 M2, el nivel más alto en lo que va del año.
- Una dinámica similar se verificó en la cantidad de permisos otorgados, que totalizó 4.885 actos en el mes analizado, configurando también un récord para 2025.
- En el acumulado Enero - Julio de 2025, la superficie total autorizada para construir registra un incremento del 8,5% interanual, mientras que la cantidad de permisos crece un 8,2%.
- El análisis en perspectiva histórica revela que esta mejora compensa solo parcialmente la fuerte contracción observada en 2024 y aún no alcanza los niveles de 2023.
- Los distritos relevados de la Provincia de Catamarca exhibieron en Julio la expansión más pronunciada por segundo mes consecutivo, con un incremento interanual acumulado del 94,6% en la superficie autorizada, seguidos por los correspondientes a las provincias de La Pampa (+87,9%), Tucumán (+56,3%) y Chubut (+33,5%).
- En el extremo opuesto, los municipios de la Provincia de San Luis registraron una contracción conjunta del 38,7% en el mismo período, mientras que en los de Formosa y Córdoba las caídas alcanzaron el 30,2% y el 25,3% interanual acumulada, respectivamente.
- La superficie autorizada para construir en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires alcanzó 150.478 M2 en Agosto de 2025, lo que implicó una caída mensual de 12,8% y una variación interanual negativa de 3,4%.
- El nivel de actividad en la Ciudad se mantiene elevado en relación con los mínimos del año anterior, y la media móvil de los últimos doce meses (+16,6%) confirma la continuidad del proceso de recuperación gradual iniciado a fines de 2024.
- La recuperación observada en 2025 se explica principalmente por la evolución de los proyectos vinculados a *Obras Nuevas*, que representaron 98,5% del total de los 1.344.366 M2 permisados en la Ciudad en lo que va del año.
- La Ciudad exhibe una recuperación significativa respecto de 2024 (+17,3% interanual acumulado), aunque todavía ligeramente por debajo de los niveles observados en iguales períodos de 2021, 2022 y, en menor medida, 2023.
- El segmento de compraventa de inmuebles registró en Agosto de 2025 una retracción mensual del volumen de operaciones en las dos principales plazas del país, fenómeno que no se observaba desde Enero de este año.
- En la Provincia de Buenos Aires, las escrituras de compraventa totalizaron en Agosto 12.964 actos, lo que representó una leve caída mensual de 2,8%.
- Las operaciones con garantía hipotecaria alcanzaron un total de 2.287 actos, con un aumento de 5,4% respecto de Julio. La participación relativa de las hipotecas dentro del total de escrituras se ubicó en 17,6%, incrementándose en 2,3 puntos porcentuales frente al mes anterior.
- En la comparación interanual, Agosto mostró un incremento de 23,4% en el total de escrituras y del 206,1% en las operaciones con financiamiento hipotecario.
- El monto promedio por escritura en la Provincia de Buenos Aires se ubicó en $90.079.593 durante Agosto de 2025. Expresado en dólares al tipo de cambio oficial promedio del mes, el valor equivalente fue de USD 67.753.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se celebraron 6.370 escrituras de compraventa durante Agosto de 2025, lo que representó una disminución mensual de 4,2%.

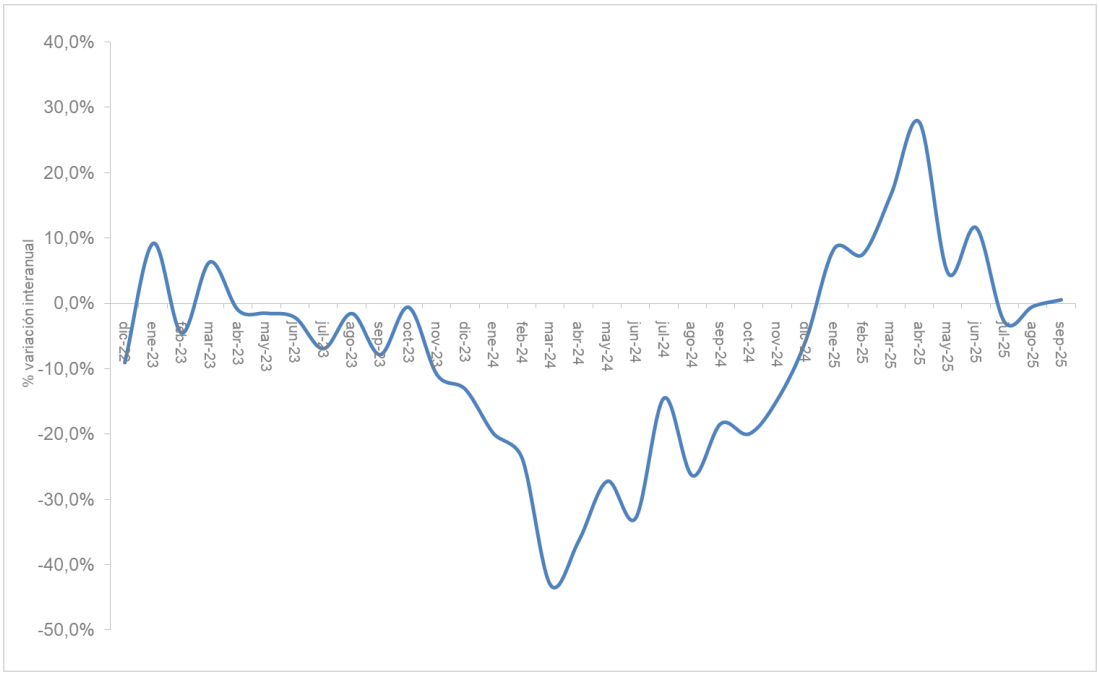
- Las operaciones con garantía hipotecaria registraron una caída mensual de 3,9%, más moderada que la del total de operaciones. En consecuencia, la participación de las escrituras financiadas se situó en torno al 21,0% del total.
- En la comparación interanual, la expansión continúa siendo marcadamente significativa, con tasas de crecimiento del 20,3% para el total de escrituras y del 221,6% en el caso de los actos financiados mediante crédito hipotecario.
- El monto promedio por escritura en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se ubicó en $164.552.842. Expresado en dólares al tipo de cambio oficial promedio del mes, el valor alcanzó a USD 123.767.
- El Crédito Hipotecario otorgado por el sistema financiero en todo el país mostró en Agosto de 2025 una recuperación, al expandirse un 1,4% en términos nominales respecto de Julio.
- Durante el mes, se desembolsaron $415.449 millones en Créditos Hipotecarios, de los cuales $401.621 millones (96,7%) correspondieron a préstamos con plazos superiores a 10 años, canalizados mayormente a través de las líneas ajustadas por UVA.
- Para Septiembre las estimaciones preliminares anticipan una aceleración más marcada, con desembolsos cercanos a $498.348 millones, equivalentes a un crecimiento del 20,0% mensual. Dentro de ese total, se proyecta que $485.983 millones se destinen a la adquisición de viviendas, lo que implicaría una suba del 21,0% intermensual.

Marco General

La Construcción

En Agosto el consumo de *Cemento* registró un leve incremento interanual del 0,58%, retornando a terreno positivo tras dos meses consecutivos de caída interanual. Con este desempeño, si bien el consumo se mantiene en niveles históricamente bajos, **superó el mejor registro de 2024** y alcanzó su nivel más alto desde Noviembre de 2023.

Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Diciembre 2022 – Septiembre 2025 (en %)

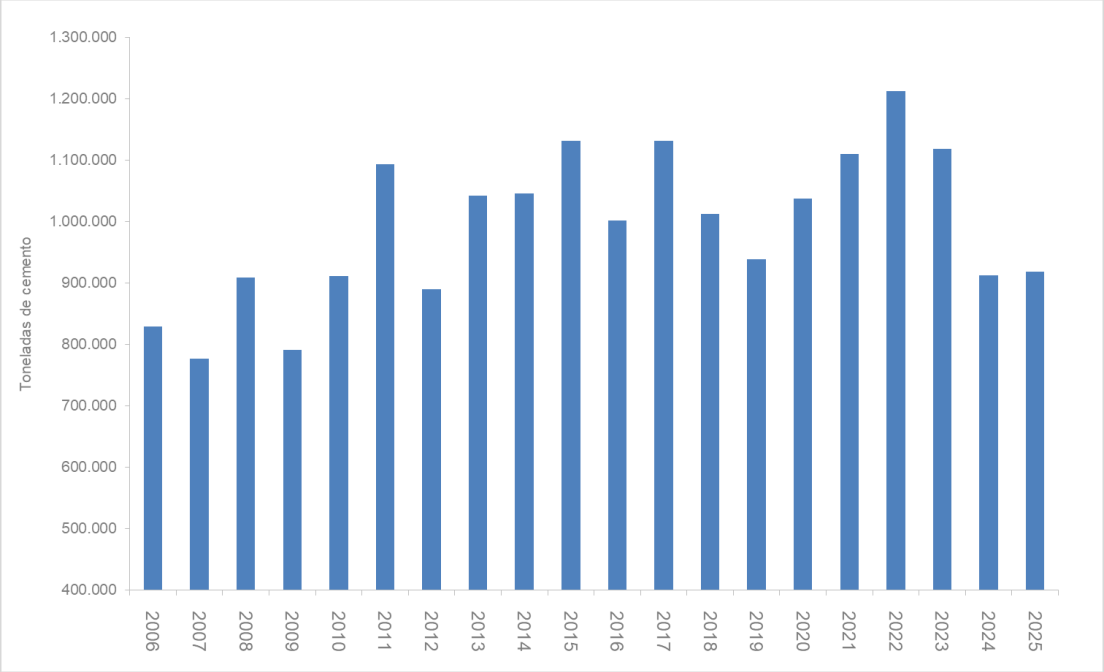


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Las casi 918 mil toneladas consumidas en Septiembre superaron levemente el registro de igual mes de 2024, pero se ubicaron por debajo de los niveles registrados para igual mes en el período 2013-2023, constituyendo así el **tercer Septiembre más bajo en los últimos 15 años**. Del otro lado, **fue un 24,3% menor que el pico histórico** para el mes analizado, alcanzado en 2022.

Por su parte, la **variación respecto a Agosto marcó un repunte del 3,6% mensual,** luego de la caída del 0,2% registrada el mes anterior, razón por la cual **el consumo de cemento de Septiembre fue el más elevado del año**.

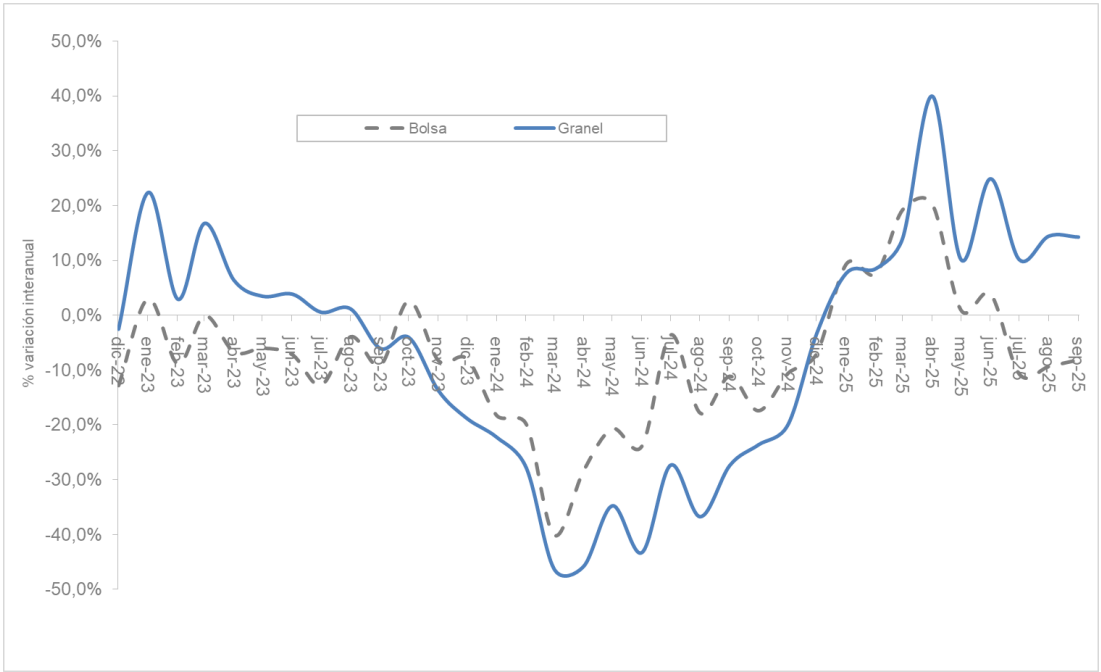
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Septiembre 2006 / 2025 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

El consumo de cemento estuvo principalmente motorizado por los despachos *a granel*, que registraron sistemáticamente tasas de crecimiento superiores a los despachos *en bolsa*. De hecho, **por tercer mes consecutivo los despachos *en bolsa* se ubicaron en terreno negativo y registraron una caída interanual del 8,2%, frente al incremento del 14,3% de los despachos *a granel***. De este modo, la diferencia se situó en torno a 22,5 puntos porcentuales, manteniendo la brecha de más de 20 puntos observada desde Junio de este año. Con ello, por sexto mes consecutivo la tasa de crecimiento de los despachos *a granel* superó a la de los realizados en formato *bolsa*. Como resultado, **en el acumulado del año 2025, los primeros mostraron un incremento interanual del 15,4%, muy por encima del 2,1% correspondiente al consumo *en bolsa***.

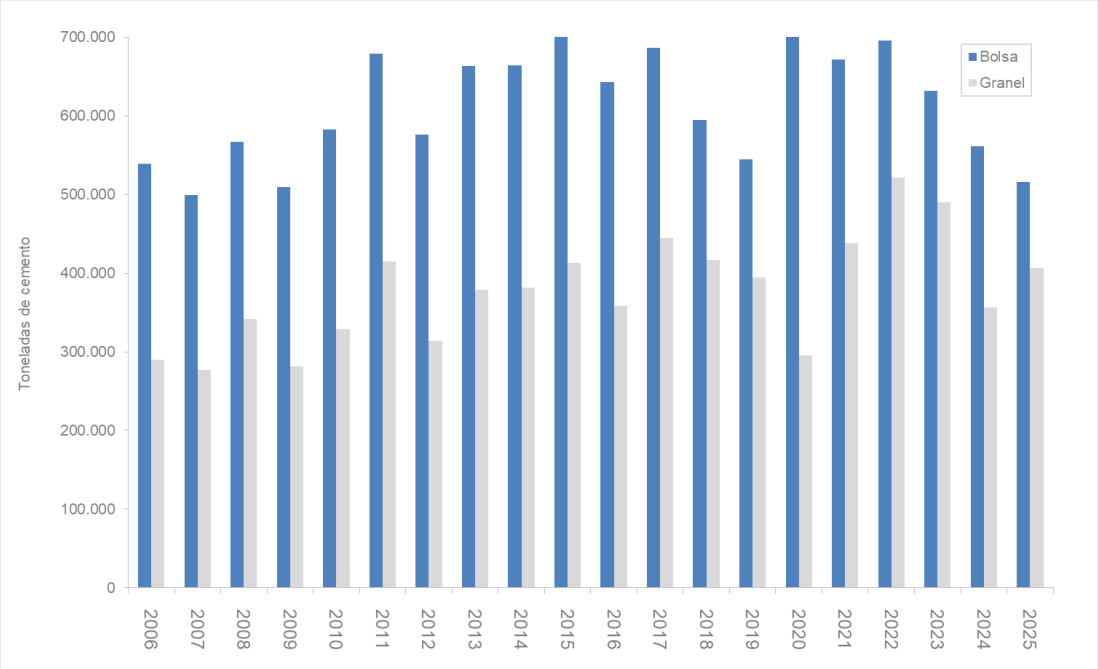
Gráfico III – Consumo de cemento según tipo de envase. Variación interanual.
Diciembre 2022 – Septiembre 2025 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

La caída de los despachos *en bolsa* se traduce en que su nivel actual es el más bajo para un mes de Septiembre desde el año 2009. En cambio, el nivel de despachos a granel se encuentra por encima de igual mes de 2016, de todos los años previos a 2014 y levemente por debajo del consumo promedio de la última década. Ahora bien, en comparación con los picos de despachos de los últimos años, **ambas tipologías de envases muestran caídas significativas: los despachos *en bolsa* disminuyeron 30,5% respecto al máximo registrado para un mes de Septiembre en 2020, mientras que los despachos a granel se contrajeron 22,0% frente al pico alcanzado en 2022**. Por otro lado, el consumo a *granel* alcanzó su mayor participación relativa para un mes de Septiembre de los últimos 20 años, representando el 44,1% del total**.**

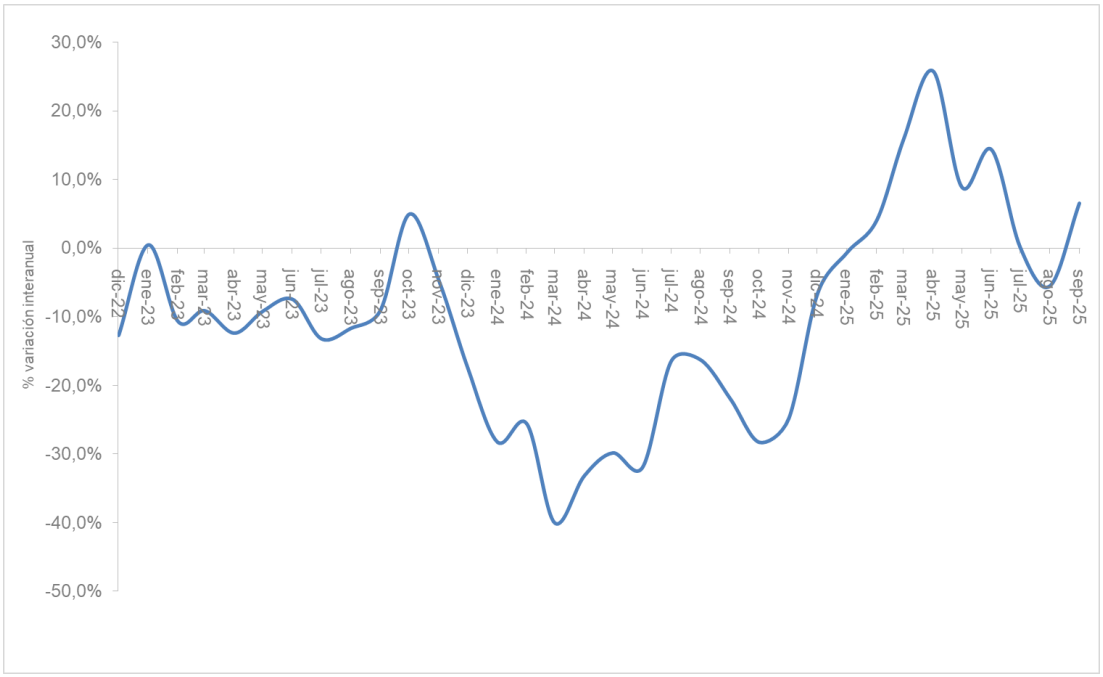
Gráfico IV – Consumo de cemento según tipo de envase. Nivel mensual. Septiembre 2006 / 2025 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

El *Índice Construya* registró en Septiembre una tasa de crecimiento interanual del 6,54%, volviendo a mostrar así una variación positiva luego del retroceso observado en Agosto, en línea con la dinámica del consumo de cemento, aunque de magnitud superior. **Su versión desestacionalizada también mostró registros positivos luego de dos meses de contracción, con una tasa de crecimiento mensual del 1,1%,** que permitió recuperar parte de las caídas de los meses previos, pero que aún ubica al índice por debajo de los valores registrados en Abril, Junio y Julio.

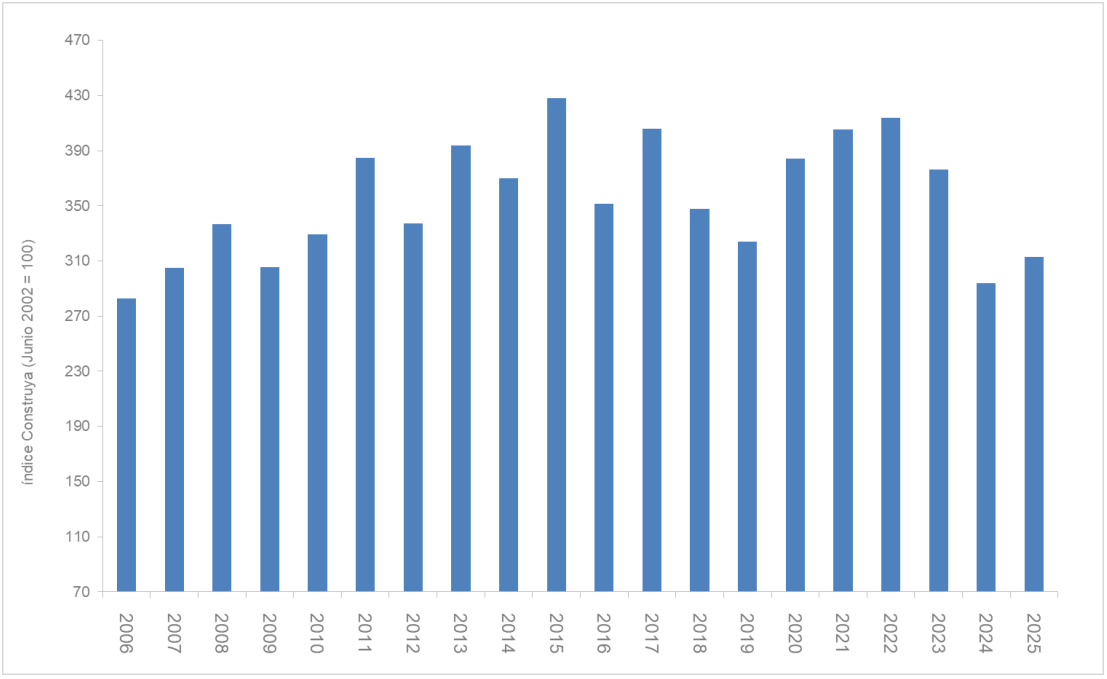
Gráfico V – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual. Diciembre 2022 - Septiembre 2025 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Esta dinámica permitió revertir el ciclo contractivo que registra el Indicador desde finales del 2023. No obstante, al igual que el consumo de cemento, el *Índice Construya* permanece en niveles históricamente bajos. De hecho, **se ubicó por debajo del valor alcanzado en 2010 (descontando 2024) y apenas por encima de los observados en 2009, 2006 y 2007, configurando así el quinto peor Septiembre de los últimos veinte años.**

Gráfico VI – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel mensual. Septiembre 2006 / 2025 (Índice Base Junio 2002 = 100)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Por su parte, los datos del ***Indicador Sintético de Actividad de la Construcción*** **(ISAC-INDEC) correspondientes a Agosto mostraron, por séptimo mes consecutivo, tasas de crecimiento interanual positivas,** aunque con una fuerte desaceleración: **el incremento fue de 0,4%,** frente al 1,6% registrado en Julio y a las tasas superiores al 9% registradas en el período Marzo-Junio. Como correlato, la evolución de

los distintos rubros mostró una marcada divergencia en sus resultados interanuales**: 6 de los 13 agrupamientos de insumos registraron variaciones positivas, mientras que el número de categorías con caídas alcanzó a 7, uno más que en Julio.** De los 6 agrupamientos de insumos que registraron variaciones anuales positivas, **4 mostraron tasas de crecimiento por sobre el 20% con respecto al valor de 12 meses atrás: *Asfalto (+61,1%), Mosaicos (+32,3%), Hormigón elaborado (+22,6%)* y *Artículos sanitarios de cerámica (+21,1%)*,** mientras que, por el contrario, 4 grupos de insumos mostraron caídas por sobre el 8% interanual: Ladrillos huecos (-14,7%)*, Placas de Yeso (-11,5%), Cales* (-9,5%) *y Yeso* (-8,0%).

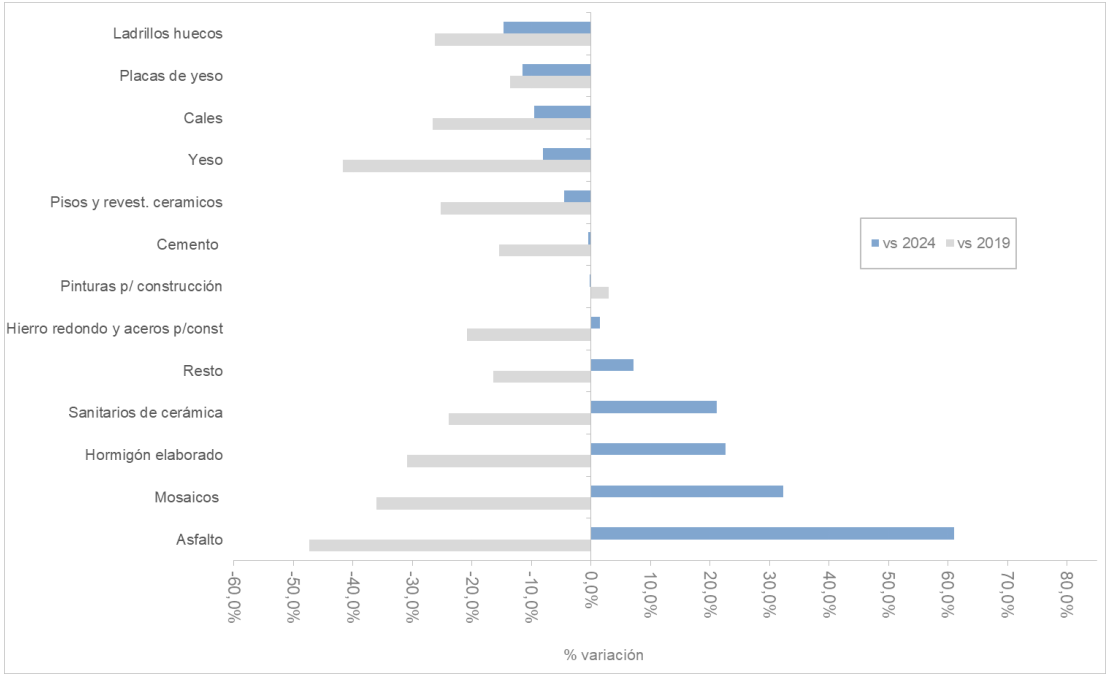
Cuadro I – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación interanual. Agosto 2022 / 2024 y Mayo 2025 - Agosto 2025 (en %)

Insumo	ago-22	ago-23	ago-24	may-25	jun-25	jul-25	ago-25
Artículos sanitarios de cerámica	25,8%	-14,5%	-40,5%	69,3%	47,9%	31,8%	21,1%
Asfalto	-7,2%	-18,7%	-31,1%	40,3%	51,7%	31,8%	61,1%
Cales	2,3%	-3,7%	-19,7%	1,9%	-3,9%	-9,4%	-9,5%
Cemento portland	13,2%	-1,5%	-26,4%	-1,0%	11,6%	-2,8%	-0,4%
Hierro redondo y aceros para la construcción	2,7%	-10,9%	-29,1%	26,5%	27,0%	9,8%	1,5%
Hormigón elaborado	18,0%	-3,2%	-37,7%	3,4%	28,5%	19,1%	22,6%
Ladrillos huecos	-3,7%	-0,3%	-25,9%	12,0%	2,2%	-9,3%	-14,7%
Mosaicos graníticos y calcáreos	6,8%	11,3%	-51,2%	11,2%	62,9%	36,1%	32,3%
Pinturas para construcción	6,2%	2,1%	-3,8%	-4,2%	5,7%	3,5%	-0,2%
Pisos y revestimientos ceramicos	13,2%	-15,1%	-23,1%	26,1%	44,3%	9,0%	-4,5%
Placas de yeso	20,9%	-11,1%	-10,9%	29,3%	19,3%	-1,1%	-11,5%
Yeso	2,0%	-6,2%	-33,0%	-9,5%	-4,4%	-7,4%	-8,0%
Resto*	27,4%	-8,4%	-21,0%	14,5%	8,7%	-7,5%	7,1%

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

Así, **más de la mitad de los insumos relevantes reflejaron un nivel de despachos menor al de un año atrás.** Desde una perspectiva de más largo plazo, sólo uno de ellos (*Pinturas p/construcción)* logró mantenerse por encima de su última marca previa a la pandemia.

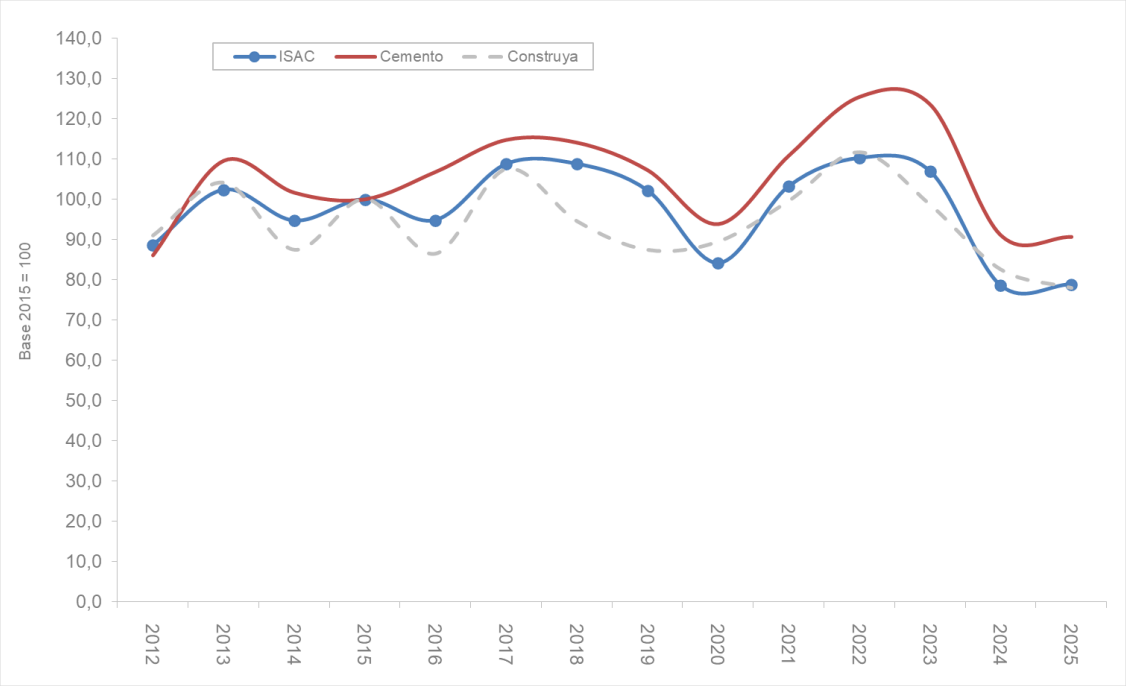
Gráfico VII – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación. Agosto 2025 respecto a igual período de 2019 y 2024 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

Si se analizan de manera comparada los tres indicadores de nivel de actividad sectorial, **se observa que dos de ellos, ISAC y Consumo de Cemento, se ubicaron en Agosto levemente por encima de un año atrás, mientras que el Índice Construya se ubicó en terreno negativo.** Esta divergencia puede atribuirse a las diferencias en la composición de cada indicador, dado que el Índice Construya refleja principalmente la dinámica de la obra residencial, muy castigada este año en los emprendimientos más chicos y las reformas y ampliaciones. No obstante, **los tres indicadores se ubicaron marcadamente por debajo de igual mes de 2023**. Lo llamativo es que, aunque muestre una merma un tanto más acentuada (26,2% vs 20,9,4%) en comparación con 2023, el ISAC no evidencia una dinámica sensiblemente diferente al de indicadores como el Índice Construya, que no tienden a incluir insumos como el Asfalto y otros más ligados a las obras de infraestructura, de mayor dinamismo en los últimos 12 meses. Esa dinámica contrasta con lo observado al ampliar el horizonte temporal. **La caída de los insumos más vinculados a la obra pública explica que el ISAC registre una contracción más profunda que la del consumo de cemento y la del Índice Construya**. De hecho, el indicador se ubicó un 22,8% por debajo de su nivel de 2019, mientras que el consumo de cemento retrocedió un 15,5% y el Índice Construya un 10,8%.

Gráfico VIII – Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción, Consumo de Cemento e Índice Construya. Nivel mensual. Agosto 2012 / 2025 (Índice Base julio 2015 = 100)

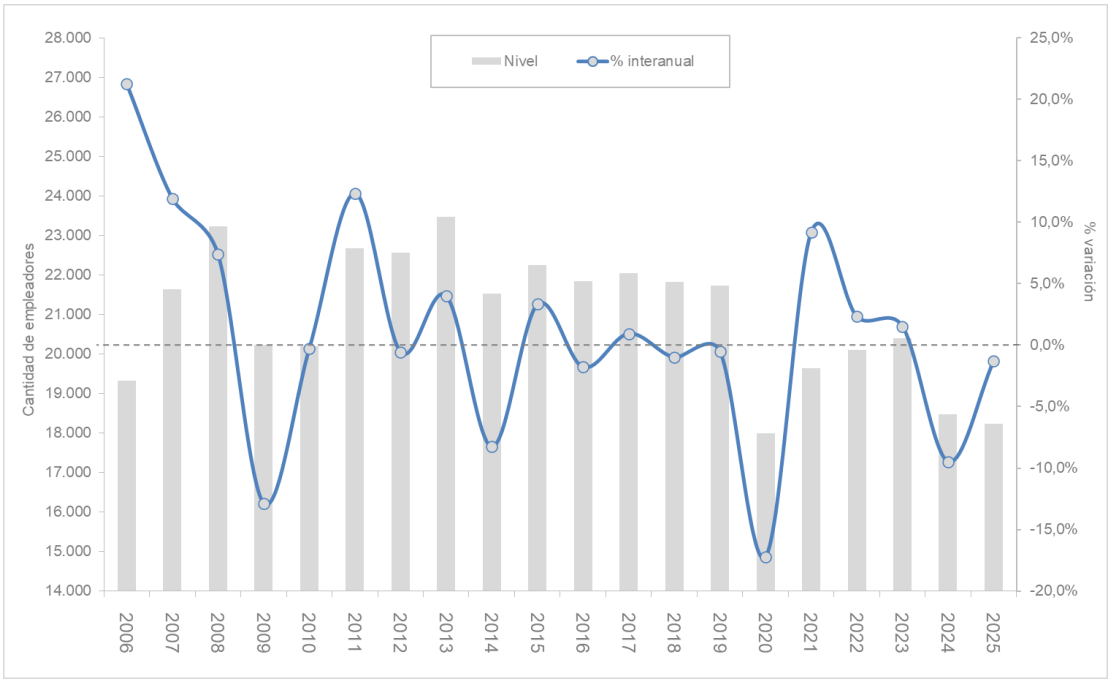


Fuente: elaboración IERIC en base INDEC, AFCP y Grupo Construya

Empresas Constructoras

Los registros del IERIC marcaron en Septiembre una caída interanual del 1,3% en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción, duplicando el ritmo de contracción registrado en el mes de Agosto. La interpretación del registro resulta más significativa al tener en cuenta que el punto de comparación corresponde a un mes de 2024 en que había tenido lugar una baja interanual del 9,5%, hecho que ubica a la cantidad de empleadores un 10,6% por debajo de lo observado en igual mes de 2023**. La caída alcanza el 22,3% en comparación con el pico histórico de 2013 y, excluyendo el atípico 2020, se posiciona como el peor mes de Septiembre de los últimos veinte años.**

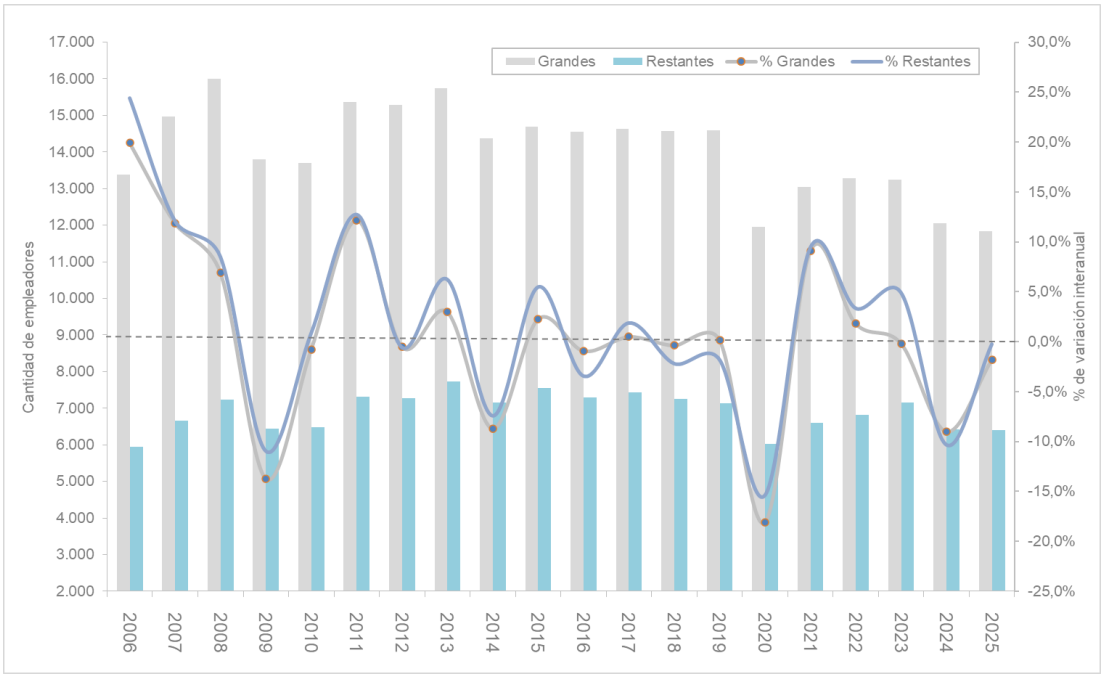
Gráfico IX – Construcción. Empresas en actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Septiembre 2006 / 2025 (en cantidad y en %)



Fuente: IERIC

El proceso de contracción en la cantidad de empleadores continúa siendo liderado por las Grandes jurisdicciones pero, a diferencia de lo observado en los cuatro meses anteriores, las Restantes Jurisdicciones también evolucionaron en el mismo sentido. Así, en Septiembre, **las *Grandes jurisdicciones* registraron una caída del 1,8% interanual, equivalente a 218 empresas menos, mientras que las *Restantes jurisdicciones* se contrajeron un 0,2% en el mismo período (-15 empresas).** En consecuencia, **las *Grandes jurisdicciones* se ubican en su nivel más bajo de los últimos 20 años, incluso por debajo del 2020 en plena pandemia**, y es necesario retrotraerse al año 2005 para encontrar un mes de Septiembre con un registro inferior. **Las *Restantes Jurisdicciones*, por su parte, se ubican también en cifras históricamente bajas, sólo por encima de los registros del 2020 y del 2006**.

Gráfico X – Construcción. Empresas en actividad según jurisdicción. Nivel mensual y Variación interanual. Septiembre 2006 / 2025 (en cantidad de empleadores y en %)



Fuente: IERIC

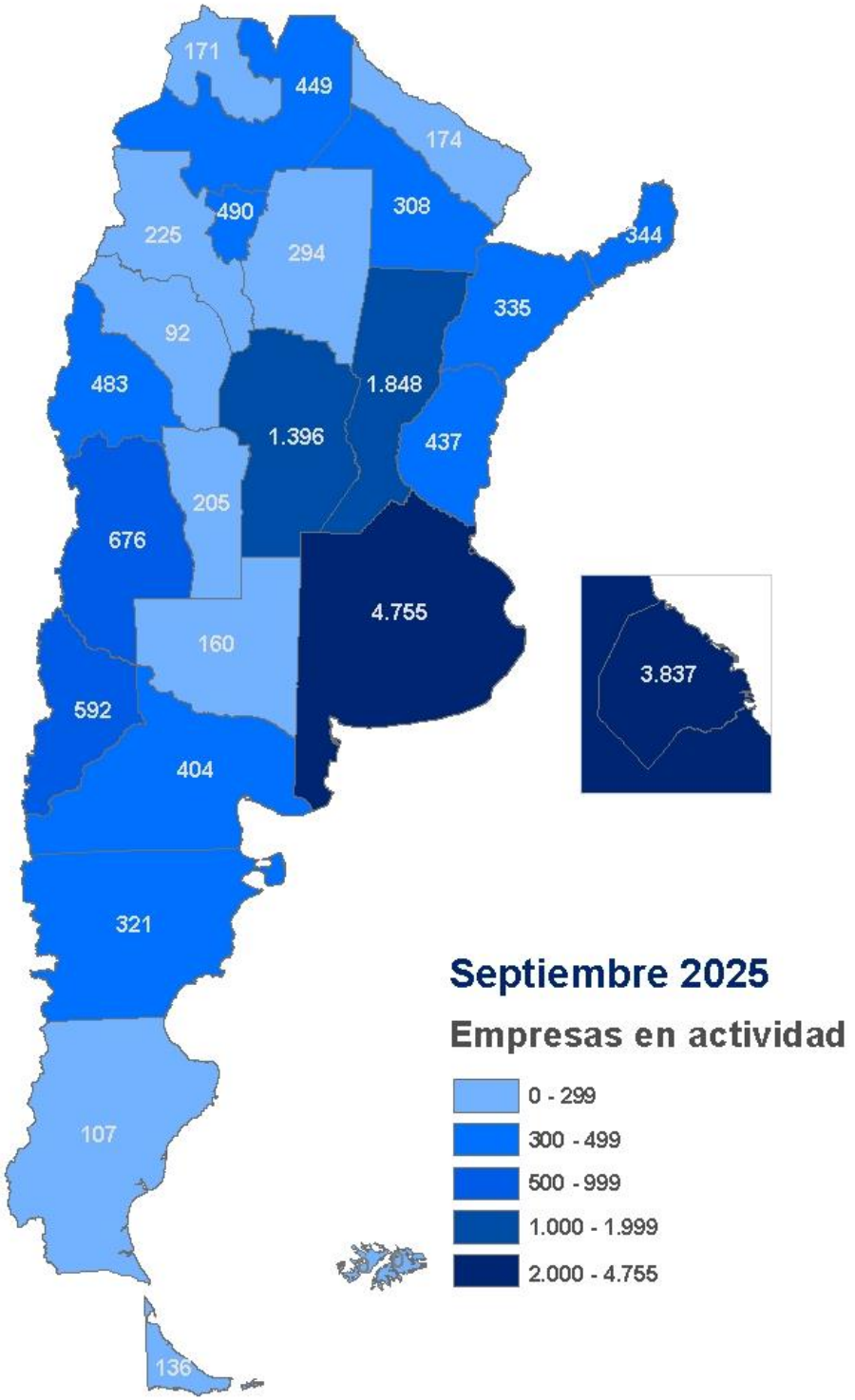
Por su peso relativo, **la contracción en las *Grandes jurisdicciones* se explica por la dinámica de la provincia de Buenos Aires, que mostró una baja interanual del 3,1%.** Al igual que en el mes de Agosto, todas las provincias que componen este conglomerado se ubicaron en terreno negativo al comparar con los registros de un año atrás. **Entre las *Restantes jurisdicciones*, San Juan que registró un crecimiento interanual del 12,6% (por tercer mes consecutivo se ubicó por sobre el 10%), Neuquén (3,7%), Tucumán (3,4%) y Jujuy (3,0%) fueron las que más crecieron.** Del otro lado, fueron 11 provincias las que se ubicaron en terreno negativo (contra 7 registradas en Junio), **con Santa Cruz (-13,0%) Chaco (-8,9%) y Santiago del Estero (-7,0%) como las de mayores caídas.** Si se amplía la comparación a lo acontecido hace 24 meses, sólo San Juan y Salta registran tasas de variación positivas (+18,7% y +0,2% respectivamente), mientras que son 5 las jurisdicciones que muestran caídas superiores al 20%: Tierra del Fuego (-30,3%), La Rioja (-27,0%), Santa Cruz (-26,7%) y Santiago del Estero (-22,4%).

Cuadro II – Construcción. Empresas por Provincia según Tipo de actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Septiembre 2024 y 2025 (en cantidad y en %)

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	sep-25	sep-24	sep-25	sep-24	sep-25	sep-24		sep-25	sep-24
Grandes Jurisd.	**10.650**	**10.833**	**1.186**	**1.221**	**11.836**	**12.054**	**-1,8%**	**64,9%**	**65,3%**
Buenos Aires	4.207	4.342	548	566	4.755	4.908	-3,1%	26,1%	26,6%
Cdad. de Bs.As.	3.495	3.522	342	365	3.837	3.887	-1,3%	21,0%	21,0%
Córdoba	1.254	1.263	142	141	1.396	1.404	-0,6%	7,7%	7,6%
Santa Fe	1.694	1.706	154	149	1.848	1.855	-0,4%	10,1%	10,0%
Resto del país	**5.975**	**5.983**	**428**	**435**	**6.403**	**6.418**	**-0,2%**	**35,1%**	**34,7%**
Catamarca	223	238	2	1	225	239	-5,9%	1,2%	1,3%
Chaco	295	325	13	13	308	338	-8,9%	1,7%	1,8%
Chubut	291	297	30	27	321	324	-0,9%	1,8%	1,8%
Corrientes	331	323	4	5	335	328	2,1%	1,8%	1,8%
Entre Ríos	424	419	13	16	437	435	0,5%	2,4%	2,4%
Formosa	172	168	2	3	174	171	1,8%	1,0%	0,9%
Jujuy	161	157	10	9	171	166	3,0%	0,9%	0,9%
La Pampa	153	153	7	10	160	163	-1,8%	0,9%	0,9%
La Rioja	88	87	4	4	92	91	1,1%	0,5%	0,5%
Mendoza	611	599	65	69	676	668	1,2%	3,7%	3,6%
Misiones	331	345	13	12	344	357	-3,6%	1,9%	1,9%
Neuquén	507	493	85	78	592	571	3,7%	3,2%	3,1%
Río Negro	358	364	46	44	404	408	-1,0%	2,2%	2,2%
Salta	432	433	17	22	449	455	-1,3%	2,5%	2,5%
San Juan	440	392	43	37	483	429	12,6%	2,6%	2,3%
San Luis	193	205	12	14	205	219	-6,4%	1,1%	1,2%
Santa Cruz	89	100	18	23	107	123	-13,0%	0,6%	0,7%
Sgo. del Estero	288	307	6	9	294	316	-7,0%	1,6%	1,7%
Tierra del Fuego	130	137	6	6	136	143	-4,9%	0,7%	0,8%
Tucumán	458	441	32	33	490	474	3,4%	2,7%	2,6%
Total País	**16.625**	**16.816**	**1.614**	**1.656**	**18.239**	**18.472**	**-1,3%**	**100,0%**	**100,0%**

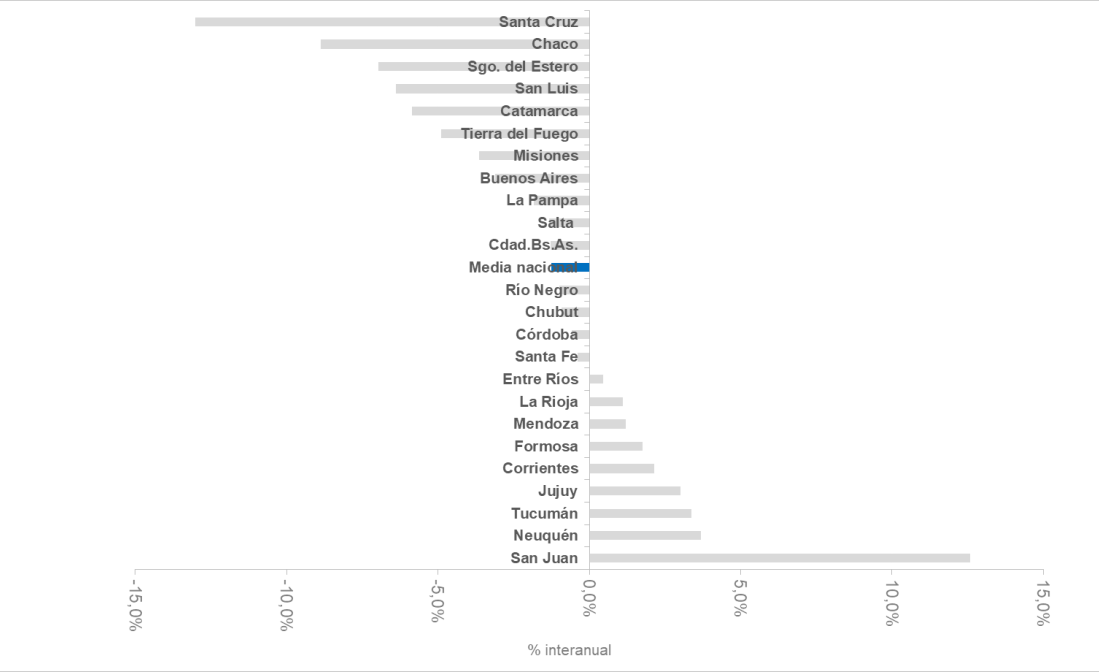
Fuente: IERIC

Construcción. Cantidad de Empresas en Actividad por Provincia.
Septiembre 2025



Fuente: IERIC

Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad por Jurisdicción. Variación interanual. Septiembre 2025 (en %)



Fuente: IERIC

En términos de *Forma Jurídica*, **las empresas *Unipersonales* fueron las que registraron la caída más pronunciada, tanto en términos relativos (-3,7% interanual) como absolutos (211 empleadores menos).** Las *Sociedad Anónimas* también se ubicaron en terreno negativo por segundo mes consecutivo, con una caída interanual del 0,6%. Por su parte, **las *Sociedades de Responsabilidad Limitada*, profundizaron la contracción registrada en Agosto y anotaron en Septiembre una caída del 1,4% interanual (88 empleadores menos). *Sociedades de Personas* mostró, al igual que en los últimos 3 meses, un ritmo de expansión interanual por arriba del 50%.**

Cuadro III – Construcción. Empresas en actividad por Forma Jurídica (1). Nivel mensual y Variación interanual. Septiembre 2024 y 2025 (en cantidad y en %)

	sep-25	sep-24	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Septiembre 2025	Septiembre 2024
Unipersonales	5.468	5.679	-3,7%	30,0%	30,7%
Sociedades Personas (2)	220	142	54,9%	1,2%	0,8%
S.A.	4.260	4.286	-0,6%	23,4%	23,2%
S.R.L	6.335	6.423	-1,4%	34,7%	34,8%
Otras (3)	1.956	1.942	0,7%	10,7%	10,5%
Total	**18.239**	**18.472**	**-1,3%**	**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

Cuando se contempla el análisis por *Tipo de Actividad*, se observa que **tanto la categoría *Constructoras/Contratistas* (-1,1%), como *Subcontratistas* (-2,5%) profundizaron su tendencia a la baja y registraron por tercer mes consecutivo variaciones interanuales negativas.**

Cuadro IV – Construcción. Empresas por Tipo de Actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Septiembre 2024 y 2025 (en cantidad y en %)

	sep-25	sep-24	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Septiembre 2025	Septiembre 2024
Constructoras/Contratistas	16.625	16.816	-1,1%	91,2%	91,0%
Subcontratistas	1.614	1.656	-2,5%	8,8%	9,0%
Total	**18.239**	**18.472**	**-1,3%**	**100,0%**	**100,0%**

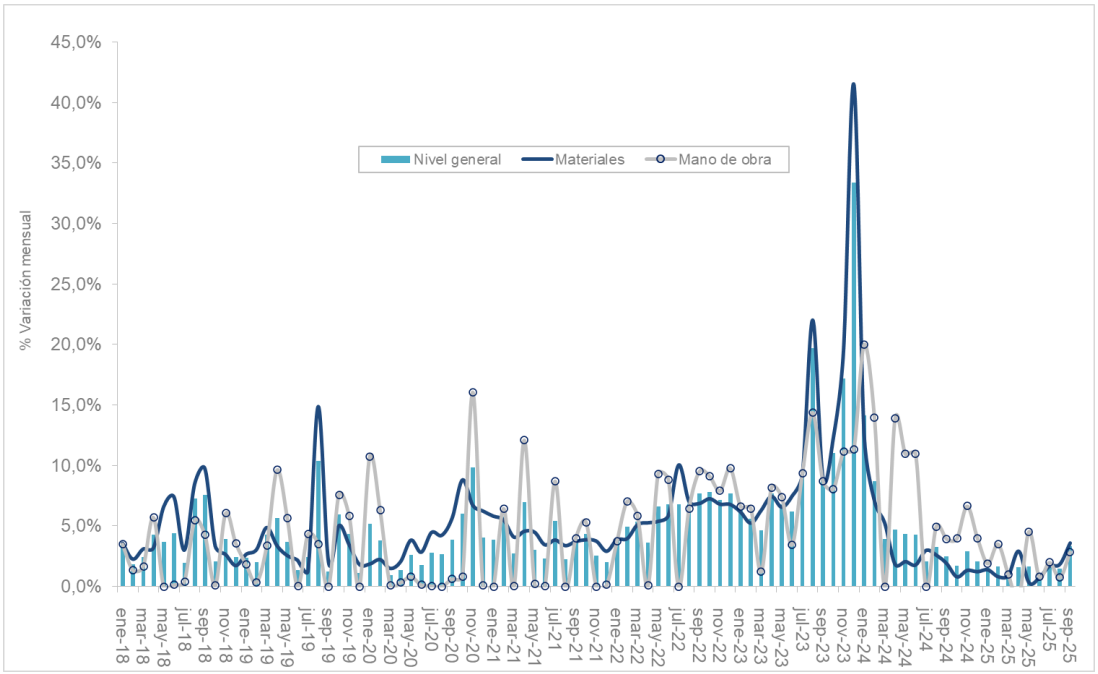
Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción[1] (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) registró en Septiembre un alza del 3,3% mensual. Esta variación marca una fuerte aceleración con respecto a la del mes de Agosto, y se ubica como **la más alta desde Junio de 2024**. De este modo, la variación del índice en Septiembre prácticamente duplicó los registros mensuales entre Enero y Agosto de este año.

Al igual que lo ocurrido en el mes de Agosto, y a diferencia de lo observado en la primera parte del año (con excepción de Abril), **el incremento de los costos estuvo motorizado por el rubro *Materiales*, que ajustó 3,6% al alza, su mayor variación mensual desde Marzo del año pasado**. Por su parte, el rubro ***Mano de obra*** **registró un aumento del 2,8% mensual, marcando también una fuerte aceleración en comparación con el 0,7% observado en Agosto.** De este modo, este rubro anotó la tercera variación más elevada en lo que va del año (sólo por debajo de los meses de Febrero y Mayo).

Gráfico XII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación mensual. Enero 2018 – Septiembre 2025 (en %)

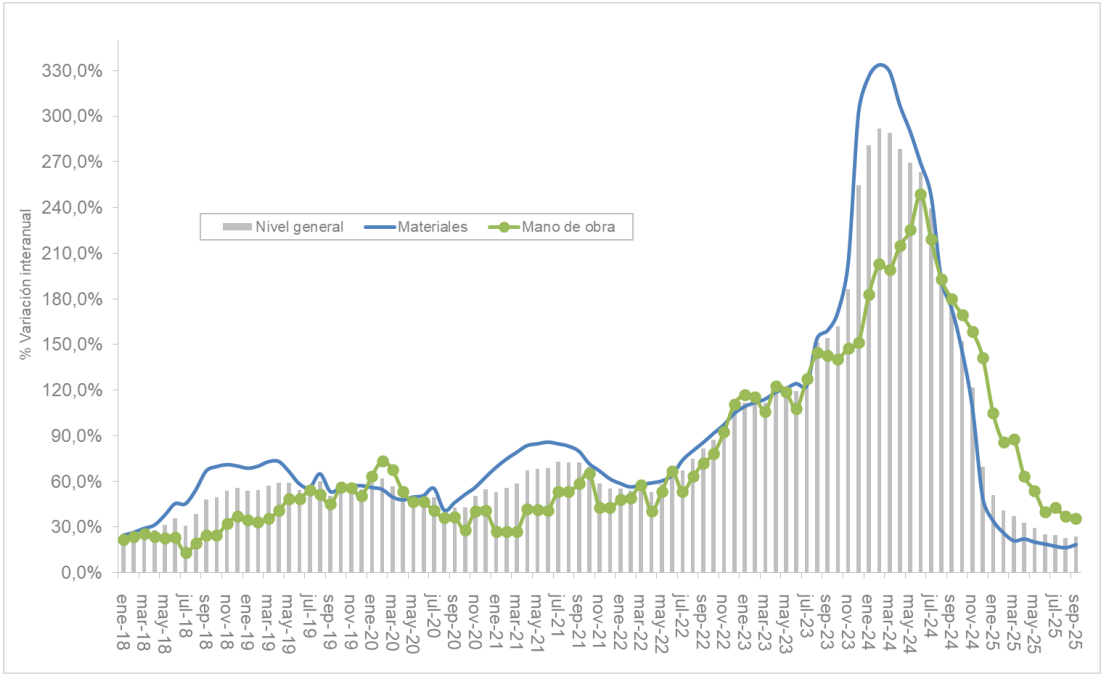


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO)

[1] Dado que el Informe sobre el Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires del INDEC proveyó a partir de 2016 información sobre las tasas de variación y no sobre los niveles de dicho Índice, se optó en su momento por hacer el análisis de esta variable a partir del Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción. Ahora el INDEC ha publicado los índices, pero con base 100 para el General y los Capítulos en Enero 2022. Se puede ver la serie en:
https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/economia/indice_icc_general_capitulos.csv.
La página de INDEC del indicador es: https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-3-5-33
Para dar continuidad al análisis de la variación de los costos de la construcción realizado los últimos años se mantiene el uso del Índice de la Cámara Argentina de la Construcción.

Como consecuencia, **la tasa de variación interanual detuvo su tendencia decreciente, interrumpiendo el ciclo de 18 meses de desaceleración**. **Los costos de Septiembre fueron un 23,6% más altos que un año atrás,** frente al incremento interanual del 22,6% registrado en Agosto, aunque aún se mantienen muy por debajo de los niveles observados en los primeros meses del año (menos de la mitad de la tasa registrada en Enero, que alcanzó el 50,9%). Pero **mientras que en ese período los *Materiales* se elevaron un 18,6%, la *Mano de obra* lo hizo un 35,5%**.

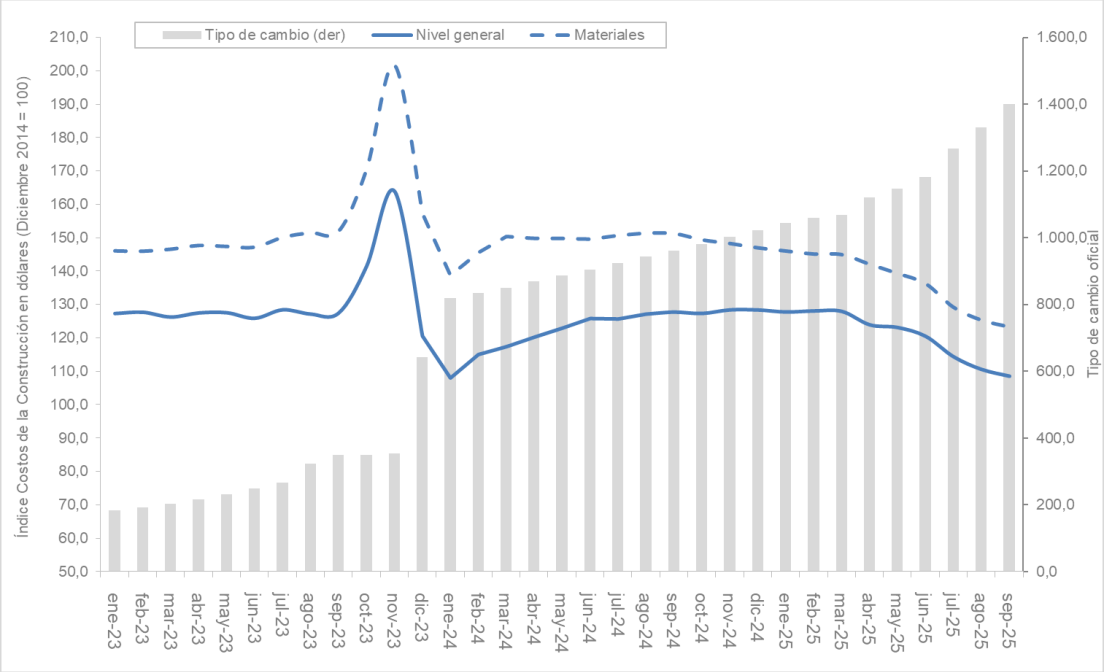
Gráfico XIII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación interanual. Enero 2018 – Septiembre 2025 (en %)



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

Otro dato relevante es que **en el mes de Septiembre se mantuvo la tendencia descendente de los costos medidos en dólares estadounidenses,** situación que comenzara en Marzo pasado. En efecto, durante Septiembre el tipo de cambio oficial registró una suba mensual del 5,3%, el segundo mayor incremento de los últimos 20 meses, dando como resultado **una contracción del 1,9% en el nivel general medido en la divisa estadounidense**. **Esta ha sido la séptima caída consecutiva, y en lo que va del año acumula una baja del 15,5%**, casi toda ella registrada a partir del segundo trimestre del año. En consecuencia, **el indicador logró retornar a niveles cercanos a los de Enero del año pasado, lo que supone una baja del 33,8% sobre el pico de Noviembre de 2023**, pero aún se mantiene un 7,2% por sobre lo observado en Abril de 2018 y un 31,9% sobre el registro de Julio de 2019.

Gráfico XIV – Índice del Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Enero 2023 – Septiembre 2025 (Índice base Diciembre 2014=100 y $ / U$S)

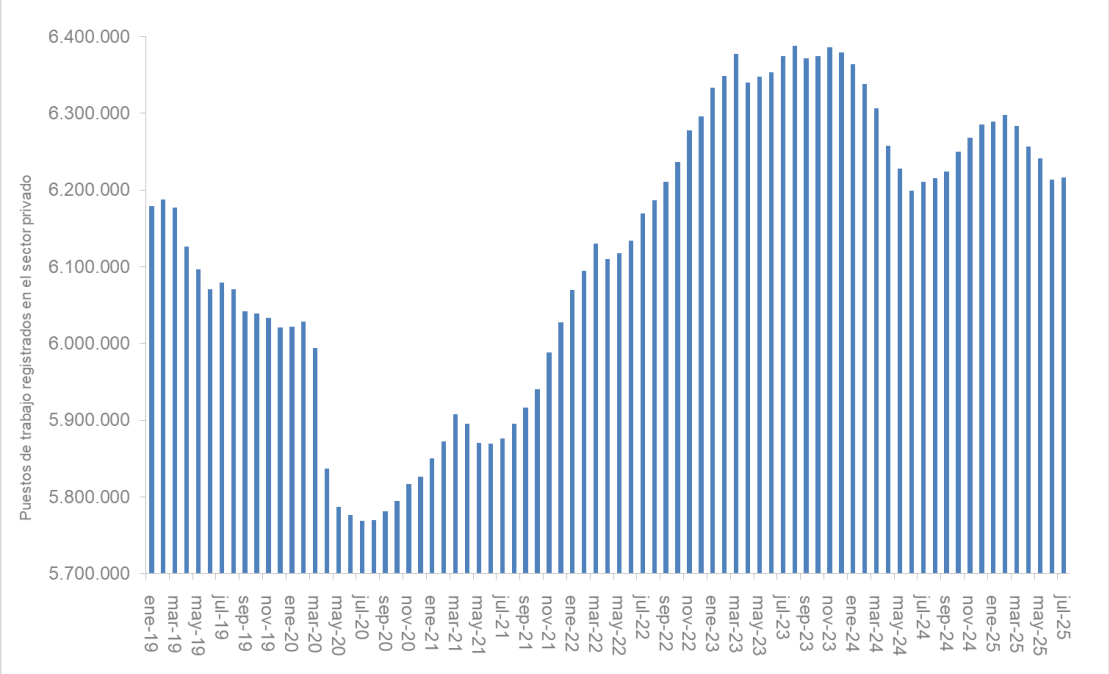


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO) y BCRA

La construcción en el empleo

Los datos provisorios dados a conocer por la Secretaría de Trabajo, Empleo y Seguridad Social reflejaron que **el empleo privado registrado tuvo en Julio una variación levemente positiva del 0,05% mensual,** interrumpiendo así cuatro meses consecutivos de caída. Pese a ello, **el empleo acumula en los cinco últimos meses una baja superior a los 81 mil empleos y se sitúa por debajo del registro de Septiembre del año pasado. En términos interanuales, Julio registró, aunque leve, una tasa de crecimiento positiva interanual del 0,09%, equivalente a 5.820 empleos,** ubicando este indicador en terreno positivo por tercera vez desde Enero de 2024.

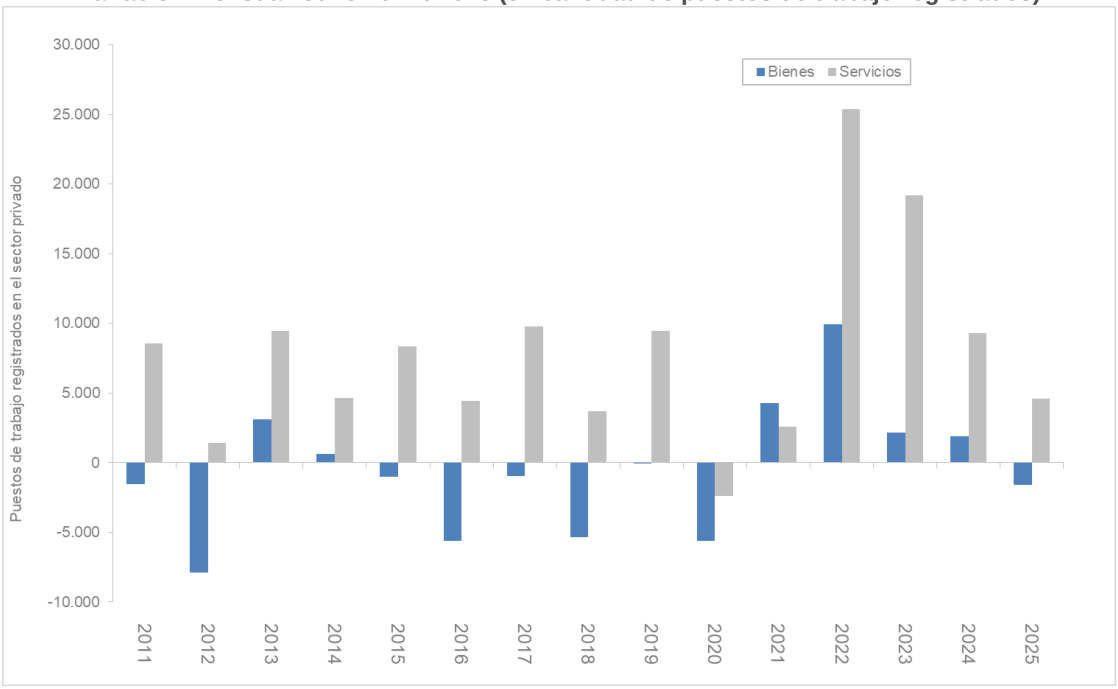
Gráfico XV – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Enero 2019 – Julio 2025 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

A diferencia de lo acontecido en los últimos cuatro años, ***los Sectores Productores de Bienes*** **no acompañaron la dinámica de** ***los Sectores Productores de Servicios*** y anotaron por primera vez desde la salida de la pandemia una contracción mensual para un mes de Julio. Por su parte, los ***Sectores Productores de Servicios,*** que estacionalmente tienden a incrementar sus plantillas laborales durante el mes de Julio y que, en la última década, solo registraron variaciones mensuales negativas en dicho mes durante la pandemia de COVID-19, mostraron en Julio de 2025 un aumento de 4.594 puestos de trabajo. Esta variación, si bien fue menor a la registrada en los últimos 3 años, está en línea con los valores observados en la década pasada.

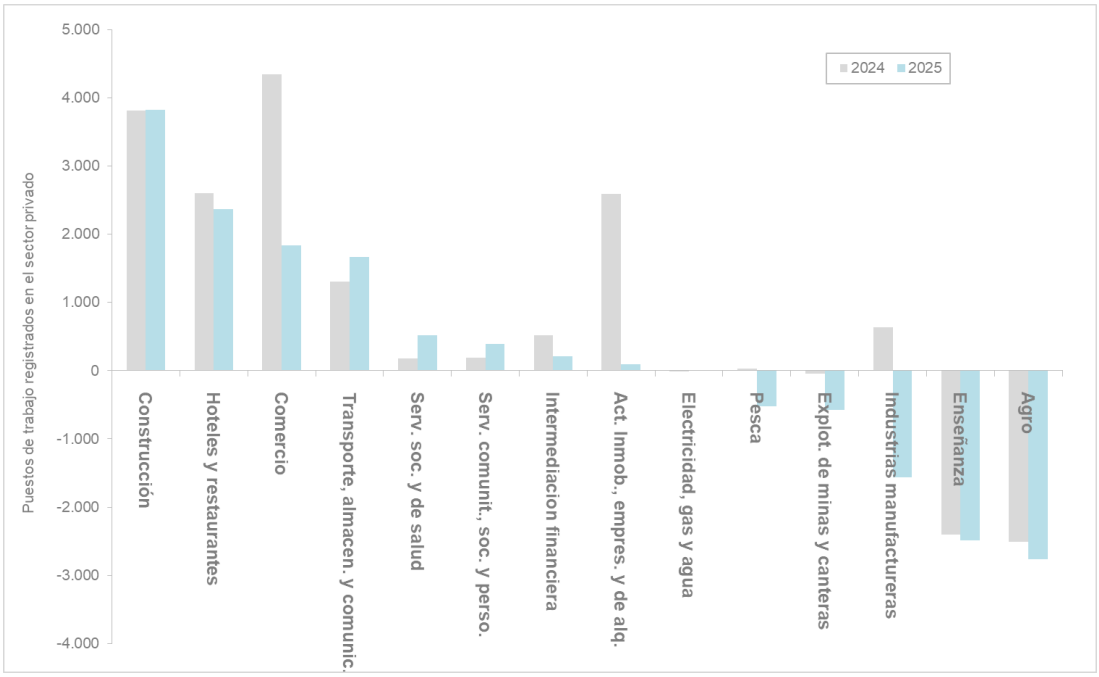
Gráfico XVI – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Variación mensual. Julio 2011 / 2025 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

Los sectores que más contribuyeron al aumento del empleo registrado durante el mes de Julio, en términos absolutos, fueron ***Construcción, Hoteles y restaurantes, Comercio y Transporte,*** **en ese orden**. Estos cuatro sectores replicaron la dinámica registrada en 2024, aunque para el caso de Hoteles y Comercio la variación absoluta de 2025 fue menor que la observada el año anterior. ***Construcción*** **registró la creación de 3.820 empleos**, levemente superior a la de Julio de 2024. Por el contrario, frente a lo observado en 2024, **la** ***Industria Manufacturera*** **registró una variación negativa equivalente a 1.561 puestos de trabajo**. Este resultado, sumado a la caída del empleo en el ***sector Agropecuario***, explica la disminución del empleo en el conjunto de los ***Sectores Productores de Bienes***.

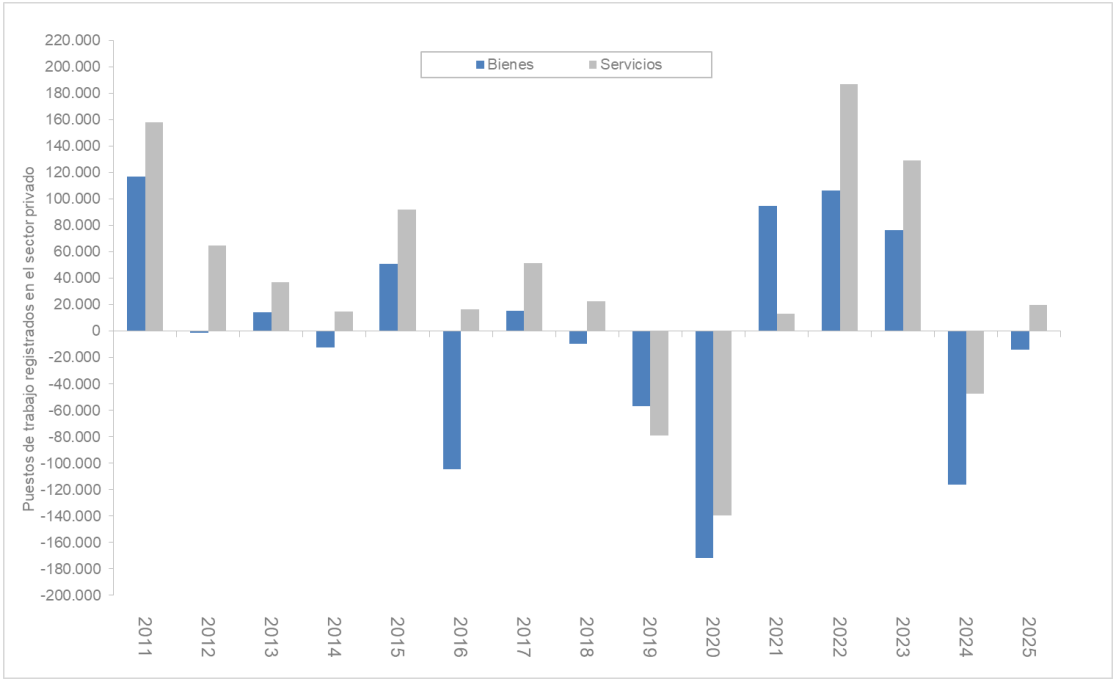
Gráfico XVII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación mensual. Julio 2024 y 2025 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

En términos interanuales, **los *Sectores productores de servicios* registran actualmente 20.061 empleos más que hace un año.** Este desempeño permitió recuperar parcialmente los más de 47 mil puestos de trabajo perdidos en Julio de 2024 respecto de igual mes de 2023, aunque **aún se mantienen unos 27 mil empleos por debajo del nivel registrado dos años atrás**. Aún así, Julio de 2025 se ubicó como el segundo mejor Julio de los últimos 15 años, solo por detrás del nivel alcanzado en 2023.

Gráfico XVIII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Variación interanual. Julio 2011 / 2025 (en cantidad de empleos registrados)



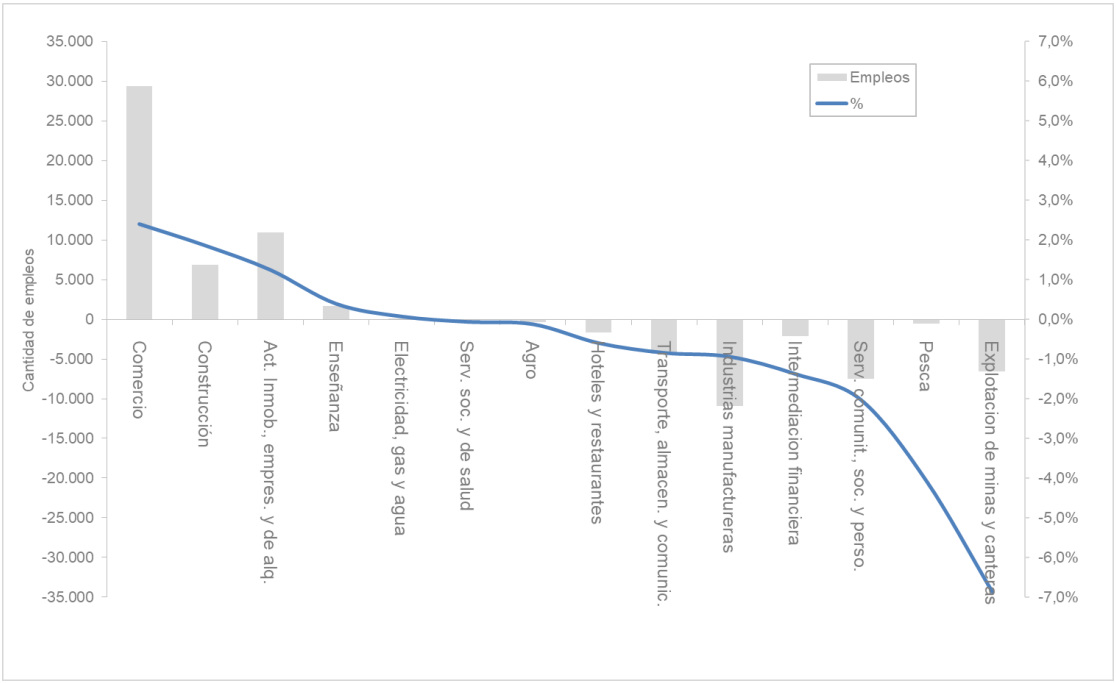
Fuente: elaboración IERIC en base a Secretaría de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

Por su parte**, los Sectores Productores de Bienes redujeron en ese mismo período 14.215 empleos que, sumados a los 116.500 puestos menos entre Julio de 2024 e igual mes de 2023, sitúan el nivel de empleo del sector en 130.715 puestos por debajo de lo observado hace 24 meses.** Puede notarse también que, en 13 de los últimos 15 años, la variación interanual del empleo en los *Sectores Productores de Servicios* para un mes de Julio superó a la de los *Sectores Productores de Bienes*. Este diferencial acumulado de crecimiento se tradujo en una reducción tendencial de la participación de Bienes en el empleo total.

No obstante, el desempeño entre los *Sectores productores de servicios* no fue homogéneo y fueron varias las ramas de actividad que en estos 12 meses mostraron variaciones negativas: sobresalen *Servicios comunitarios, sociales y personales* (-7,8 mil empleos), *Transporte, almacenamiento y comunicaciones* (-5,8 mil), *Intermediación financiera* (-1,7 mil empleos) y Hoteles y restaurantes (-1,3 mil). **Ello contrasta con el desempeño de *Comercio,* que registró una variación interanual del 2,2% equivalente a 27,5 mil empleos, que la posicionó como el sector de mayor crecimiento interanual**, seguido por *Actividades Inmobiliarias, empresariales y de alquiler*, que sumó 7,3 mil empleos con respecto a Julio 2024.

Entre los *Sectores Productores de Bienes* se destaca *Construcción*, que incorporó 7.418 empleos en los últimos 12 meses con un crecimiento interanual del 2,0%. Sin embargo, estas mejoras se encuentran lejos de compensar la contracción observada hasta Junio de 2024, de modo que **en el acumulado de los últimos 24 meses esta actividad registra una pérdida cercana a 87,4 mil puestos de trabajo**, **ubicándola como la rama de actividad de mayor contracción en términos de empleos en el último bienio**. De hecho, el nivel de empleo de Julio 2025 se ubica como el cuarto peor Julio de los últimos 17 años, sólo por sobre el bienio 2020-2021 y de 2024. *Industria Manufacturera* registró tasas de crecimiento interanuales negativas por segundo Julio consecutivo, acumulando una pérdida de 42.974 empleos en los últimos 24 meses.

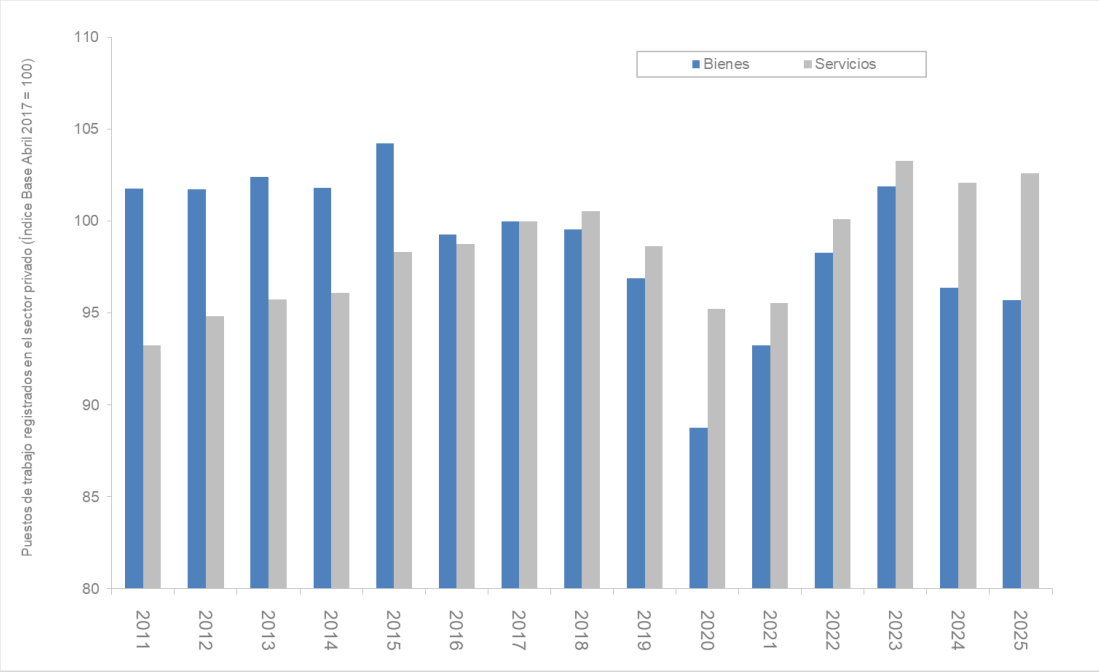
Gráfico XIX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación interanual. Julio 2025 (en cantidad de puestos de trabajo registrados y en %)



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

El correlato de todo esto es que, mientras **los *Sectores Productores de Servicios* se ubican hoy próximos a sus máximos niveles históricos de empleo, los *Sectores Productores de Bienes* sólo superan los registros del bienio 2020-2021, ubicándose por debajo de lo observado en Junio de 2010.**

Gráfico XX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Nivel mensual. Julio 2011 / 2025 (Índice Base Julio 2017 = 100)



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

▸ Situación Laboral en la Construcción a Agosto 2025[2]

El empleo agregado en la Construcción

El empleo sectorial se mantuvo en Agosto dentro de una senda de recuperación moderada, aunque aún por debajo de las expectativas que suelen acompañar a un año electoral. Según los registros provisorios, **el total de puestos de trabajo ascendió a 357.342, reflejando un leve incremento mensual del 0,4% respecto de Julio**.

En este sentido, cabe destacar que pese al aumento en la cantidad de puestos de trabajo registrados en relación con Julio, **la comparativa interanual marcó, inclusive, un ritmo de expansión más moderado que el verificado en el mes anterior,** mientras que el acumulado en lo que va del año se mantiene en niveles similares a los de igual período de 2024.

Cuadro I - Puestos de trabajo registrados y Salario promedio.
Agosto 2024 - 2025 (en cantidad, en pesos y variación %)

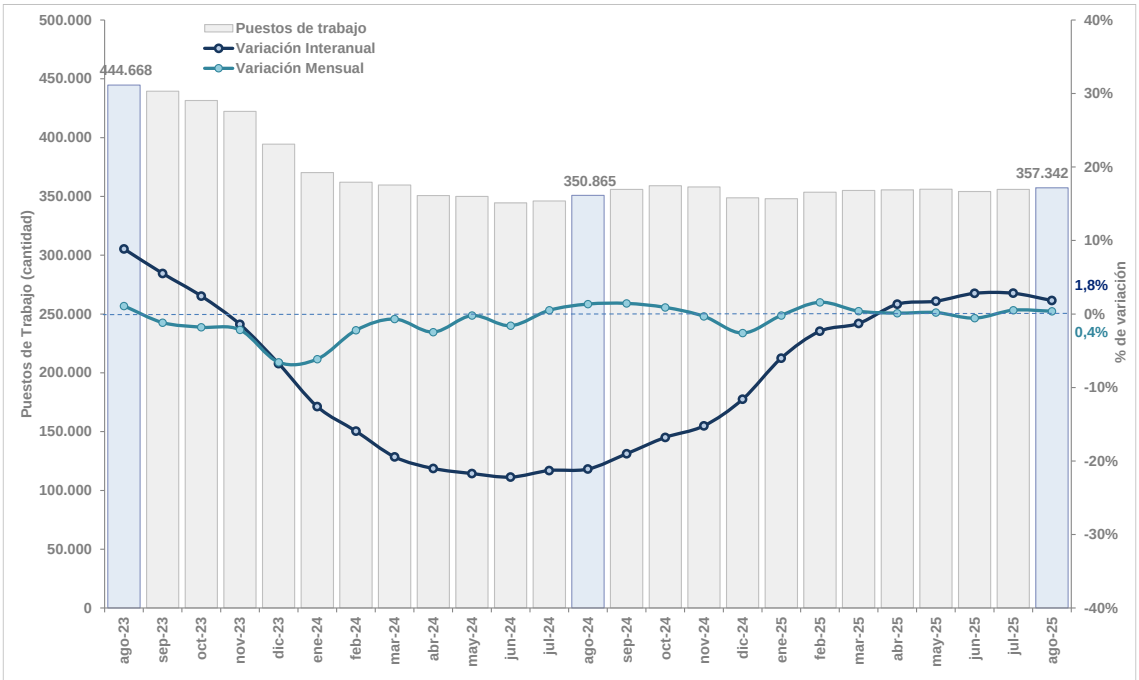
Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2024					
Agosto	350.865	800.821	356.788	-21,1%	208,7%
Septiembre	355.931	807.938	571.466	-19,0%	203,2%
Octubre	359.131	901.008	784.339	-16,8%	191,6%
Noviembre	358.011	923.479	435.866	-15,2%	173,8%
Diciembre	348.731	1.351.573	656.043	-11,6%	150,2%
2025					
Enero	348.071	962.766	445.117	-6,0%	107,0%
Febrero	353.638	950.962	426.630	-2,3%	108,4%
Marzo	355.011	1.007.147	460.861	-1,3%	74,9%
Abril	355.440	1.030.815	469.808	1,3%	74,1%
Mayo	356.152	1.046.614	738.074	1,8%	40,3%
Junio	354.150	1.496.805	693.035	2,8%	41,9%
Julio	355.981	1.086.456	761.425	2,8%	40,2%
Agosto	357.342	1.097.759	833.573	1,8%	37,1%
% Var. Ene - Ago '09	-9,5%	15,8%	16,0%	-	-
% Var. Ene - Ago '10	-1,7%	22,0%	24,0%	-	-
% Var. Ene - Ago '11	9,7%	37,8%	49,2%	-	-
% Var. Ene - Ago '12	-2,6%	32,9%	16,8%	-	-
% Var. Ene - Ago '13	-2,4%	23,0%	9,5%	-	-
% Var. Ene - Ago '14	-2,6%	23,5%	9,5%	-	-
% Var. Ene - Ago '15	7,5%	27,1%	26,4%	-	-
% Var. Ene - Ago '16	-11,0%	28,7%	25,6%	-	-
% Var. Ene - Ago '17	8,1%	37,0%	35,1%	-	-
% Var. Ene - Ago '18	5,5%	24,9%	26,9%	-	-
% Var. Ene - Ago '19	-1,8%	45,4%	49,0%	-	-
% Var. Ene - Ago '20	-28,6%	36,8%	57,7%	-	-
% Var. Ene - Ago '21	10,5%	44,7%	85,9%	-	-
% Var. Ene - Ago '22	19,3%	60,2%	53,6%	-	-
% Var. Ene - Ago '23	13,4%	124,4%	152,4%	-	-
% Var. Ene - Ago '24	-19,5%	227,2%	143,6%	-	-
% Var. Ene - Ago '25	0,1%	58,8%	70,1%	-	-

Nota: La información correspondiente a Agosto 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.

Como puede verse en el Gráfico I, **cuando se contrasta con igual mes del 2024 el registro de ocupación durante Agosto marcó una expansión del 1,8%,** lo que, si bien consolida 5 meses consecutivos en terreno positivo, representa una desaceleración en comparación con la dinámica observada un mes atrás.

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

Gráfico I - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel, variación mensual e interanual. Agosto 2023 – 2025 (en cantidad y en %)

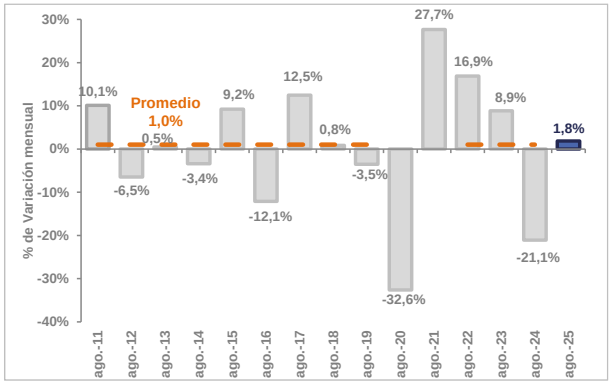


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Si bien **el ritmo de crecimiento de Agosto de 2025 se ubicó levemente por encima del promedio histórico del mes (+1,0%)**, se trata de un avance moderado cuando se lo analiza en perspectiva. Como se ilustra en el Gráfico II, el promedio se encuentra fuertemente influido por la caída del 21,1% registrada en Agosto de 2024, uno de los mayores retrocesos de la serie, lo que amplifica el contraste interanual. En este sentido, el crecimiento actual refleja más una recuperación parcial tras un año de fuerte contracción que una expansión significativa del empleo sectorial.

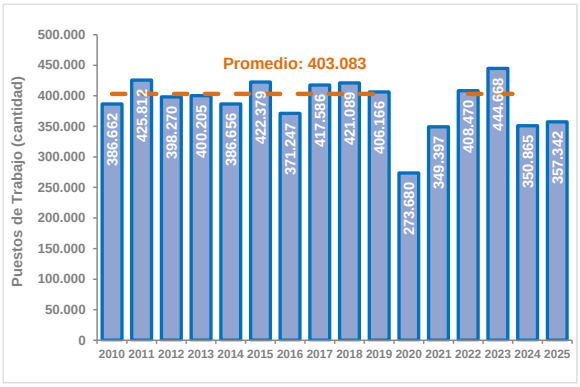
Esta lectura se refuerza a partir del Gráfico III, que muestra que **el volumen de ocupación actual se ubica más de un 11% por debajo del promedio histórico de la serie (403.083 puestos),** la que excluye los años 2020 y 2021 para evitar los efectos distorsivos de la pandemia.

Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo Registrados. Variación interanual. Agosto 2011 / 2025 (en %)



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

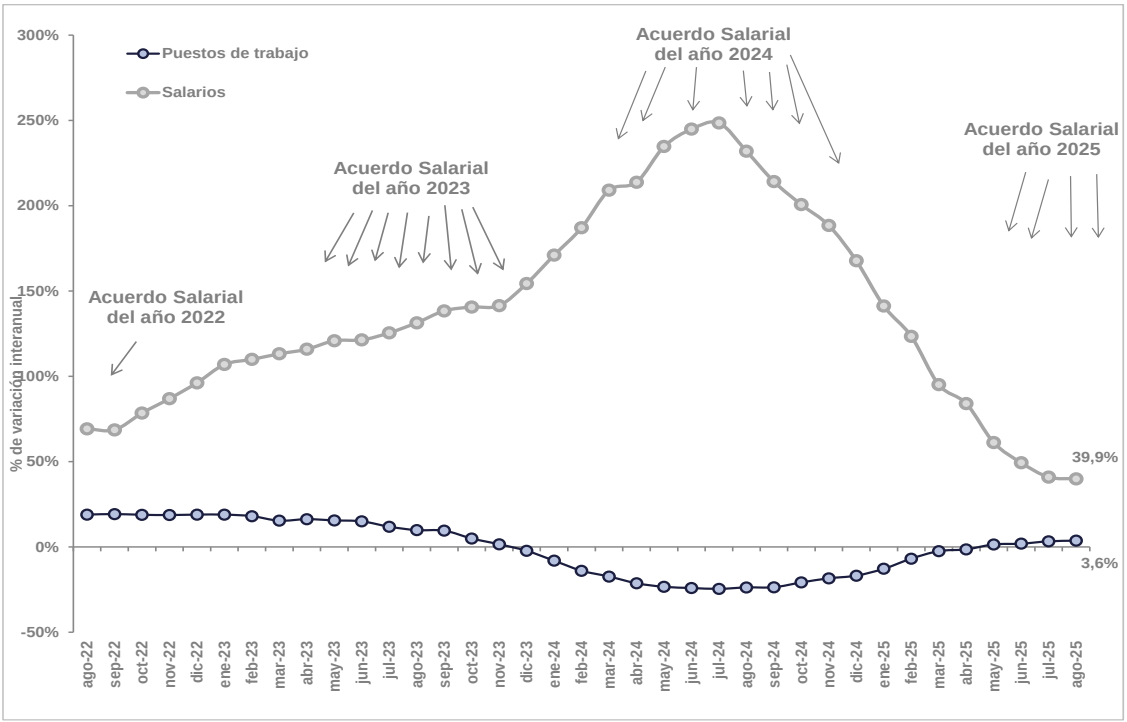
Gráfico III - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Agosto 2010 / 2025 (en cantidad)



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

En lo que refiere a la dinámica salarial, el comportamiento de Agosto se mostró conforme a la tendencia marcada por la desaceleración del ritmo de crecimiento del promedio de las remuneraciones nominales. Como ya se analizó en ediciones anteriores, este comportamiento responde fundamentalmente al contexto macroeconómico que se impone inclusive en la actual coyuntura de relativa mejora del volumen de ocupación sectorial (ver Gráfico IV). Para un análisis más detallado, véase la sección *El salario en la construcción*.

Gráfico IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio. Variación interanual promedio de los últimos tres meses. Agosto 2022 - 2025 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

El análisis por tamaño de establecimiento muestra que la evolución del empleo en Agosto respondió a movimientos de baja magnitud dentro de la estructura empresarial.

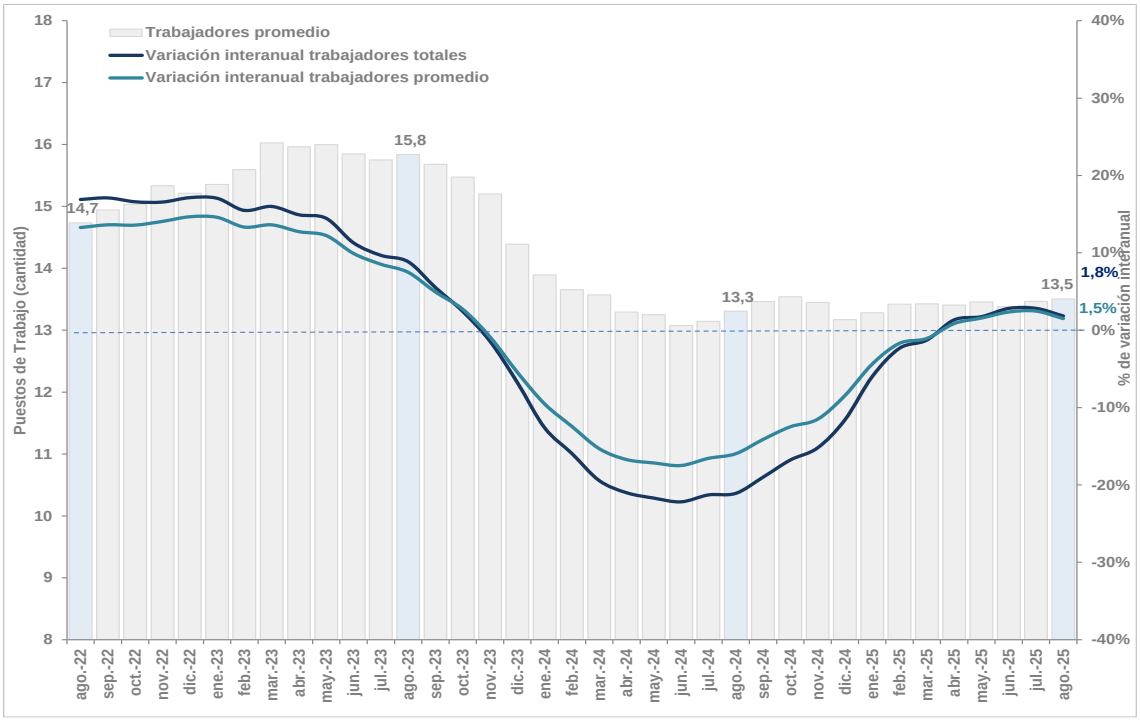
En términos comparativos, **el incremento mensual del empleo se explicó más por la expansión de los planteles de las firmas constructoras que por un mayor número de empleadores**, dado que la cantidad de establecimientos activos mostró un aumento marginal (+0,1%). Como resultado, **el indicador de tamaño promedio de las empresas del sector se mantuvo en torno a 13,5 trabajadores registrados**, con una variación mensual de +0,3% (ver Gráfico V). De todas maneras, cabe destacar que, en conjunto, estos cambios resultan estadísticamente menores, manteniendo prácticamente inalterada la composición del empleo por tamaño de empresa.

Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Agosto 2025 (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.	54.954	860.831,8	74,3%	2,8	15,4%	-1,3%	-3,5%
10 a 19 Empl.	41.718	878.693,8	11,7%	13,4	11,7%	1,5%	1,5%
20 a 49 Empl.	70.111	936.772,0	8,7%	30,4	19,6%	0,5%	3,4%
50 a 79 Empl.	36.706	1.023.878,8	2,3%	61,5	10,3%	-1,1%	0,6%
80 a 99 Empl.	18.387	1.002.692,5	0,8%	88,5	5,1%	0,3%	0,6%
100 a 199 Empl.	50.682	1.083.850,5	1,4%	135,5	14,2%	0,9%	0,6%
200 a 299 Empl.	24.475	1.357.572,8	0,4%	241,5	6,8%	9,3%	22,1%
300 a 499 Empl.	18.889	1.426.039,3	0,2%	380,3	5,3%	-6,6%	-6,4%
500 o Más Empl.	41.420	1.826.522,2	0,2%	928,8	11,6%	0,6%	1,8%
Total	**357.342**	**1.097.759,4**	**100,0%**	**13,5**	**100,0%**	**0,4%**	**1,8%**

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

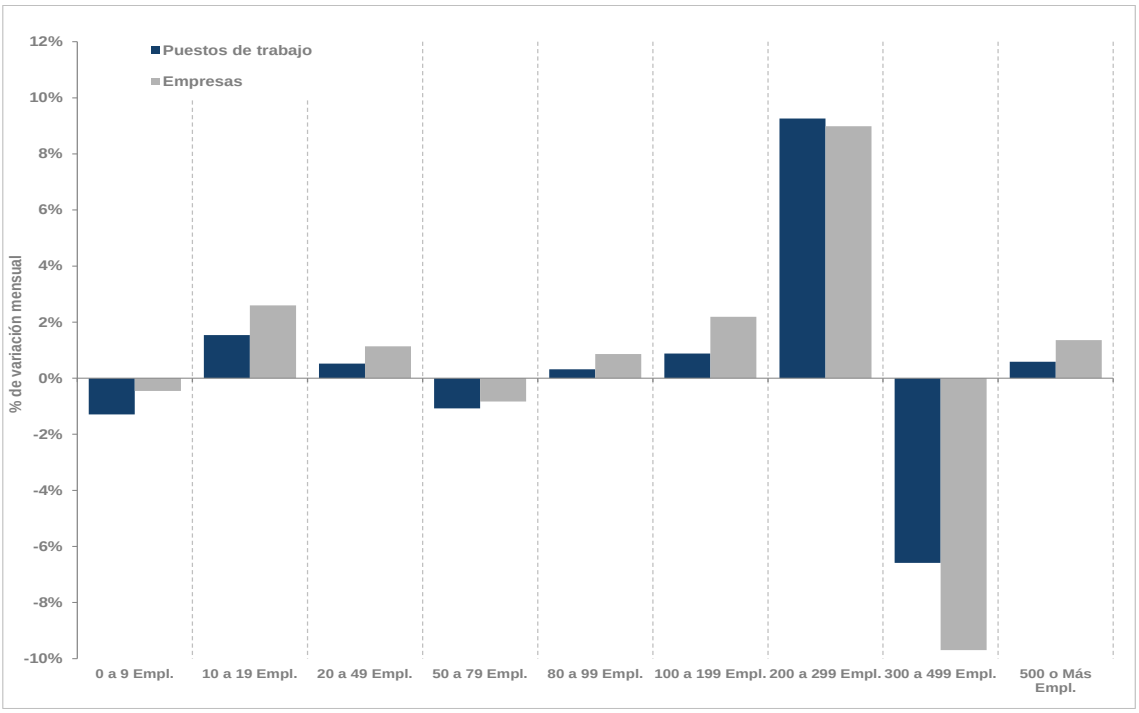
Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Agosto 2022 – 2025 (en cantidad y en %)



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

En línea con lo señalado anteriormente, el Gráfico VI muestra que **las variaciones observadas a lo largo de los diversos segmentos de establecimientos responden principalmente a desplazamientos entre categorías** y no a un proceso de variación significativa de los niveles generales de ocupación. En este sentido, **el estrato de 200 a 299 trabajadores registró el mayor incremento mensual tanto en puestos como en cantidad de empresas**, comportamiento que se explica, en parte, por el traslado de firmas desde el tramo superior. En efecto, **el segmento de 300 a 499 empleados evidenció la caída más pronunciada del mes**.

Gráfico VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y empresas según tamaño. Variación mensual. Agosto 2025 (en %)

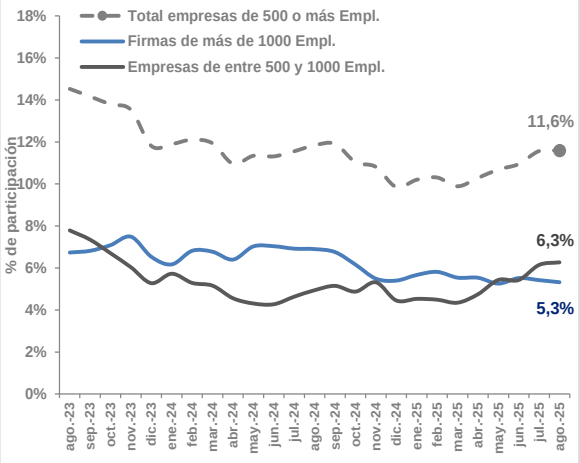


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Por su parte, el comportamiento del empleo en las firmas de mayor escala volvió a mostrar cierta estabilidad, aunque con una ligera mejora en su participación sobre el total. Según el Gráfico VII, **las empresas de 500 o más empleados concentraron el 11,6% del total de trabajadores del sector**. Dentro de este grupo, **el avance se explicó principalmente por el repunte de las firmas de entre 500 y 1.000 empleados** que muestran un comportamiento más dinámico, mientras que las de más de 1.000 mantienen una tendencia estable.

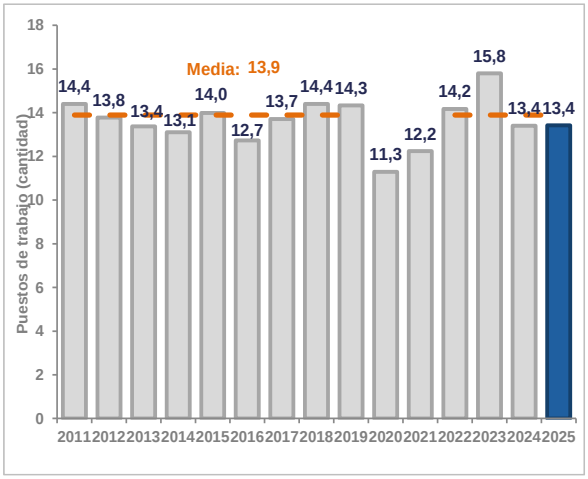
En una perspectiva de largo plazo, el Gráfico VIII evidencia que el tamaño medio de los establecimientos para el acumulado en lo que va del 2025 (13,4 trabajadores por empresa) continúa levemente por debajo de la media histórica del período (13,9). Este indicador confirma que, **pese a la reciente mejora, la estructura del empleo sectorial aún no recupera los niveles previos al 2024**.

Gráfico VII – Construcción. Puestos de trabajo registrados en Empresas de 500 o más empleados. Participación sobre el total. Agosto 2023 - 2025 (en %)



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

Gráfico VIII - Construcción. Puestos de trabajo promedio por empresa. Nivel acumulado a Agosto 2011 / 2025 (en cantidad)



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

La situación del empleo sectorial por provincia

El desempeño a nivel territorial mantuvo la heterogeneidad comentada el mes anterior **con 14 distritos en terreno positivo, mientras que otros 11 mostraron retrocesos**. Respecto a Julio, **Santiago del Estero se mantuvo como la provincia de mejor desempeño**, esta vez con un incremento del 6,2% mensual mientras que **La Rioja volvió a ocupar el extremo opuesto,** con una caída del 8,4 %.

Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación. Marzo 2025 - Agosto 2025 (cantidad y en % de variación)

Provincia	Marzo 2025	Abril 2025	Mayo 2025	Junio 2025	Julio 2025	Agosto 2025	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	68.992	69.218	69.462	68.148	67.677	68.187	0,8%	-0,9%	-0,4%
Buenos Aires	99.920	99.439	100.434	100.328	100.818	100.138	-0,7%	2,0%	0,8%
GBA	63.845	63.663	64.191	64.611	65.024	64.220	-1,2%	2,3%	1,0%
Resto Bs. As.	36.075	35.776	36.243	35.717	35.794	35.918	0,3%	1,5%	0,4%
Catamarca	4.718	4.428	4.358	4.288	4.290	4.351	1,4%	0,3%	-1,9%
Chaco	4.366	4.324	4.130	4.063	4.230	4.154	-1,8%	13,9%	18,1%
Chubut	6.506	6.483	6.470	6.334	6.152	6.200	0,8%	-4,9%	-5,2%
Córdoba	25.125	25.378	25.455	25.644	25.797	26.399	2,3%	-1,0%	-4,5%
Corrientes	5.146	5.238	5.287	5.326	5.448	5.295	-2,8%	28,7%	30,4%
Entre Ríos	5.018	5.080	5.000	5.066	5.086	4.930	-3,1%	11,0%	8,7%
Formosa	2.983	3.089	3.234	3.361	3.448	3.552	3,0%	52,7%	33,6%
Jujuy	4.830	4.876	4.739	4.518	4.648	4.734	1,8%	19,4%	15,5%
La Pampa	2.775	2.821	2.902	2.945	3.010	3.006	-0,1%	8,3%	-4,0%
La Rioja	919	969	946	924	813	745	-8,4%	-25,1%	-22,0%
Mendoza	12.821	13.181	13.337	13.224	13.778	13.877	0,7%	15,7%	10,9%
Misiones	5.202	5.289	5.417	5.148	5.018	4.884	-2,7%	-8,8%	-6,7%
Neuquén	21.258	21.120	21.253	21.129	20.675	20.222	-2,2%	-8,5%	-2,4%
Río Negro	6.204	6.436	6.623	6.742	6.903	6.953	0,7%	17,6%	5,5%
Salta	10.318	10.210	9.794	9.642	9.473	9.492	0,2%	-21,7%	-19,4%
San Juan	7.338	7.234	7.194	7.210	7.313	7.524	2,9%	16,8%	11,7%
San Luis	2.933	2.977	3.014	2.759	2.673	2.466	-7,7%	21,8%	38,6%
Santa Cruz	2.008	1.950	1.866	1.795	1.751	1.681	-4,0%	-33,4%	-40,7%
Santa Fe	34.596	34.284	34.117	34.512	34.714	35.530	2,3%	5,6%	2,0%
Sgo. del Estero	5.641	5.578	5.636	5.701	6.341	6.735	6,2%	21,6%	-0,6%
Tierra del Fuego	1.485	1.458	1.403	1.329	1.210	1.209	-0,1%	2,4%	-5,4%
Tucumán	8.177	8.290	8.327	8.478	8.460	8.732	3,2%	10,6%	5,9%
Sin Asignar	5.732	6.090	5.754	5.536	6.255	6.346	1,4%	-14,0%	-20,9%
Total	**355.011**	**355.440**	**356.152**	**354.150**	**355.981**	**357.342**	**0,4%**	**1,8%**	**0,1%**

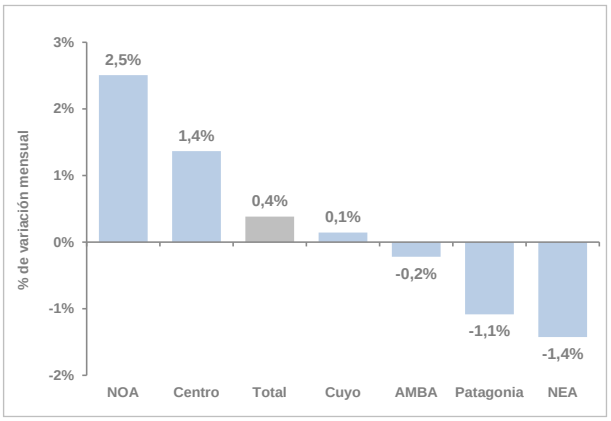
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

A nivel regional, **el comportamiento del empleo en la construcción mostró un panorama heterogéneo,** con marcadas diferencias entre regiones. **La expansión más significativa se observó en el NOA, donde el nivel de empleo registró un incremento del 2,5% respecto al mes anterior**, consolidándose como la región de mejor desempeño en el período. **Le siguió la Región Centro, con una suba del 1,4%,** impulsada principalmente por el dinamismo de las provincias de Santa Fe y Córdoba.

En contraste, **las regiones del NEA y la Patagonia exhibieron los resultados más desfavorables, con contracciones mensuales del -1,4% y -1,1%, respectivamente**, siendo la última afectada por la estacionalidad propia del período invernal que impacta sobre el ritmo de ejecución de obras en el sur del país.

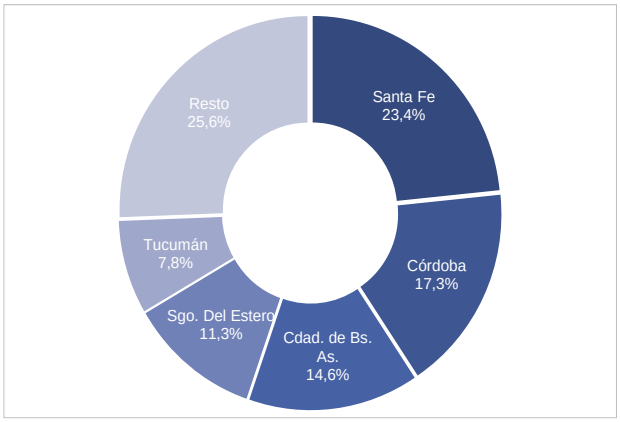
Tal como se observa en el Gráfico X, **la creación neta de puestos de trabajo se concentró fundamentalmente en Santa Fe (23,4%), Córdoba (17,3%) y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (14,6%), que en conjunto explicaron más de la mitad del crecimiento total del empleo sectorial**. El resto de las jurisdicciones, agrupadas en el denominado *Resto del país*, contribuyeron de manera marginal al incremento neto de trabajadores registrados en la actividad.

Gráfico IX - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Región. Variación mensual. Agosto 2025 (en %)



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

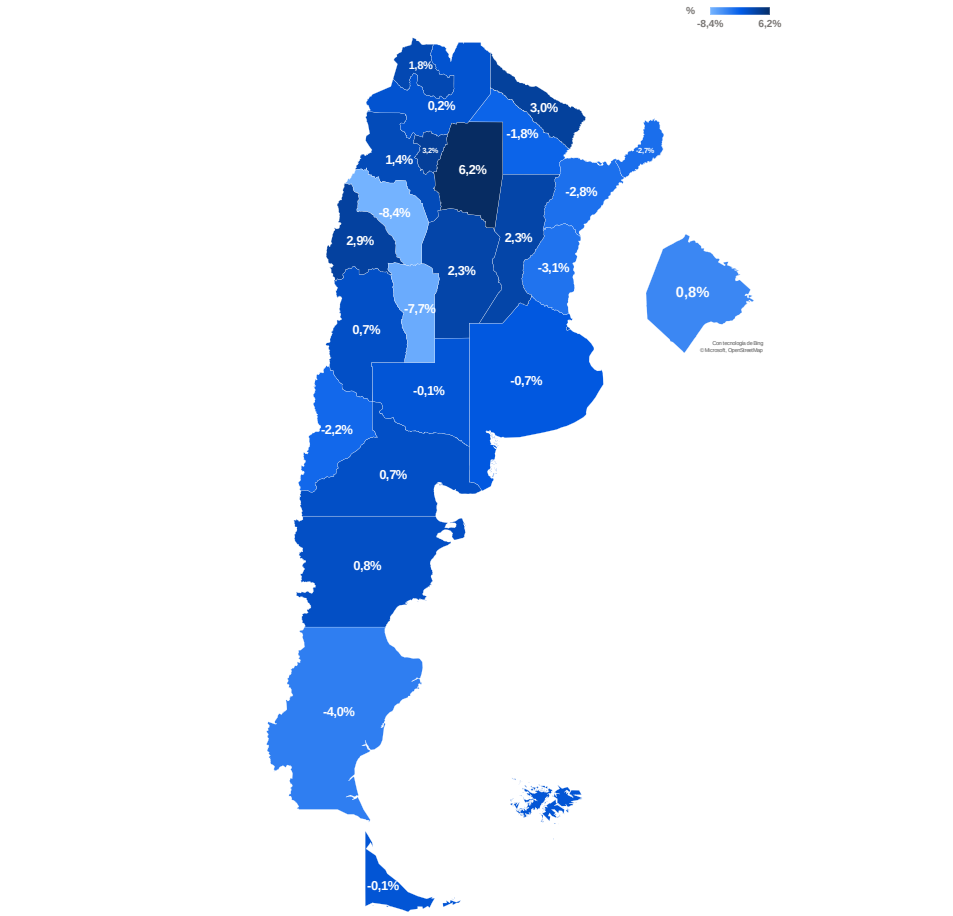
Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados en jurisdicciones más destacadas. Participación en la creación de empleo. Agosto 2025 (en %)



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

Como se anticipó, **la provincia de Santiago del Estero volvió a registrar el mejor desempeño del país, con un incremento intermensual del 6,2%** en el empleo formal de la construcción, impulsada por la la reactivación de diversos proyectos de inversión pública, entre ellos la construcción de 3.500 viviendas y otras obras de infraestructura provincial y nacional.

Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación mensual. Agosto 2025 (en %)



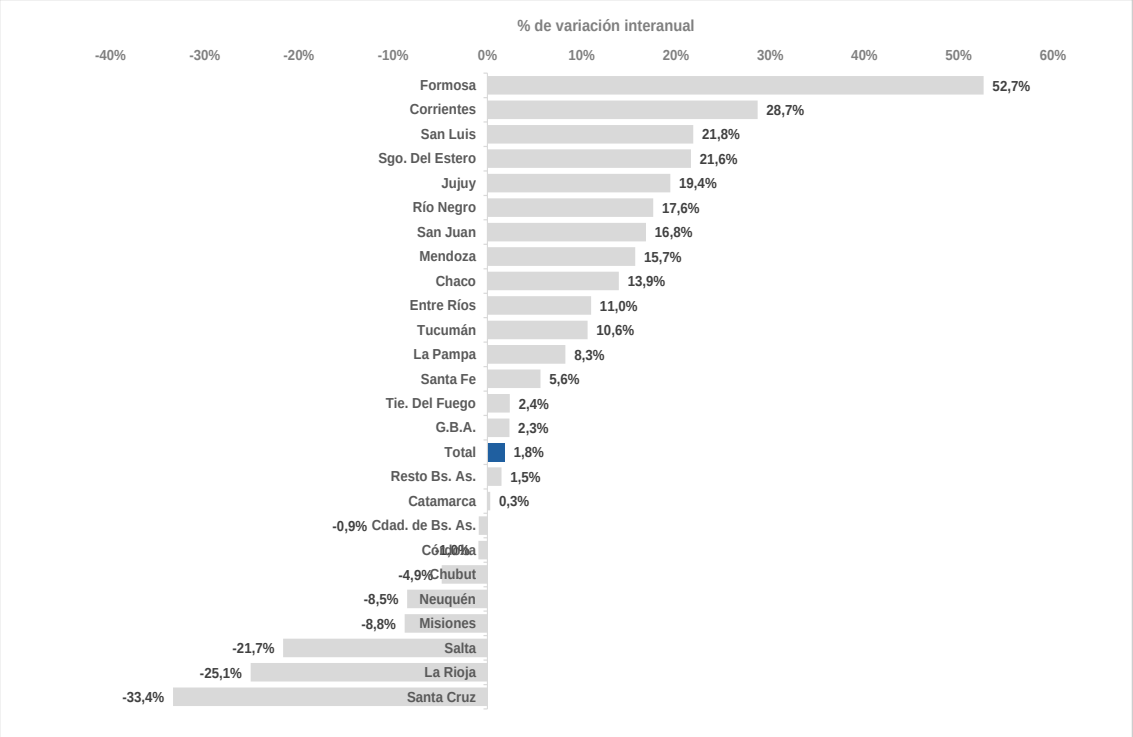
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Detrás se ubicaron Formosa (+3,0%) y San Juan (+2,9%), que también exhibieron avances significativos. En el extremo opuesto, **las caídas más pronunciadas se observaron en La Rioja (−8,4%), San Luis (−7,7%) y Santa Cruz (−4,0%).**

La heterogeneidad territorial de la actual coyuntura también se observa en términos de la comparativa interanual, la que resulta marcada por la convivencia de crecimientos muy marcados y contracciones significativas, como puede observarse en el Gráfico XII. **Formosa, Corrientes y San Luis lideran la expansión en relación con los registros de 2024, marcando incrementos del 52,7%, 29,7% y 21,8%,** respectivamente. Por su parte **Santiago del Estero, Jujuy, Río Negro, San Juan y Mendoza se suman a los distritos de mayor incremento relativo**, todos ellos presentando ritmos de crecimiento superiores al 15% interanual.

En contraste, **las mayores caídas interanuales se registraron en las provincias de Santa Cruz (-33,4%), La Rioja (-25,1%) y Salta (-21,7 %)**, todas con descensos superando el 20%.

Gráfico XII - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación interanual. Agosto 2025 (en %)



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

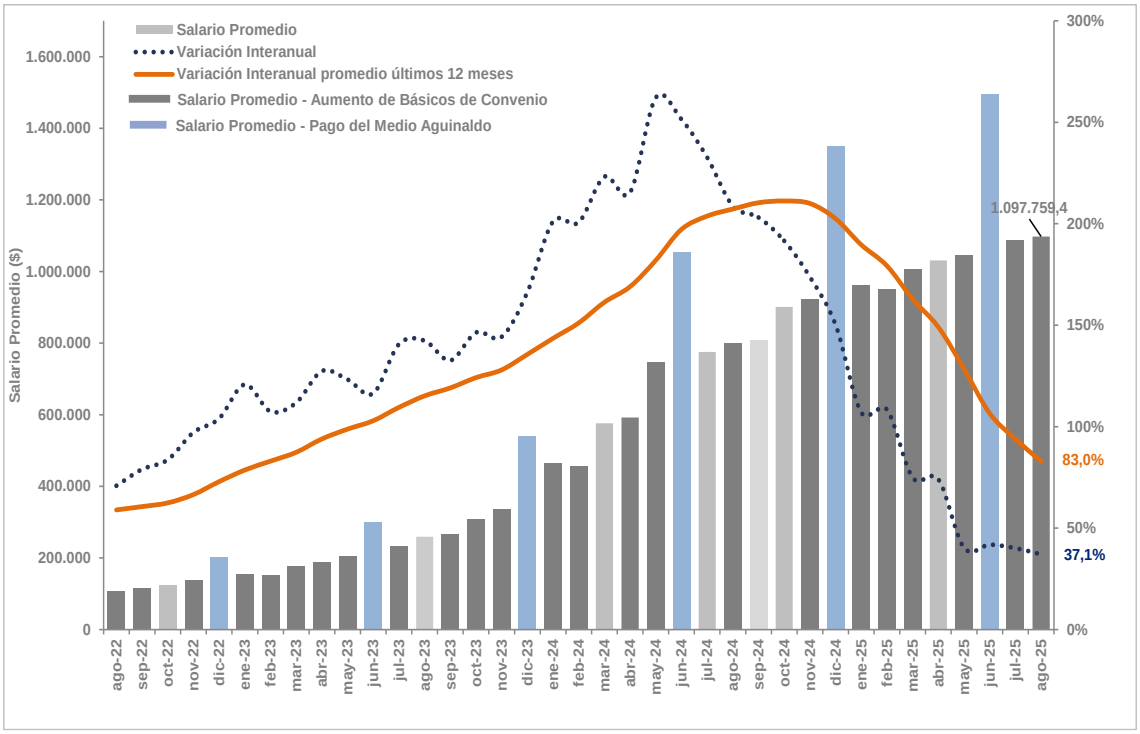
El salario en la Construcción

En Agosto de 2025, **la remuneración nominal promedio de los trabajadores registrados en la construcción alcanzó a $1.097.759,4**, marcando un nuevo máximo histórico para la serie. **En términos interanuales, el salario promedio exhibió un alza del 37,1%**, reflejando la continuidad del proceso de desaceleración en el ritmo de incremento nominal.

La evolución de los salarios en el mes bajo análisis respondió a la combinación de los incrementos acordados en la paritaria de Julio —que estableció ajustes del 1,1% en Julio y otro 1,1% en Agosto sobre los Básicos de Convenio, junto con sumas no remunerativas quincenales fijadas para cada categoría[3].

[3] Convenio del 11 de julio de 2025. El 29 de Septiembre se firmó un nuevo Acuerdo determinando aumentos del 1,3% sobre los salarios básicos vigentes al 31 de Agosto en Septiembre y del 1,2% en el mes de Octubre, más sumas fijas por categoría abonadas quincenalmente en ambos meses.

Gráfico XIII - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual. Agosto 2022 – 2025 (en pesos y en %)



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

Los aumentos por básicos de convenio fueron para el 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%, 5%, 4%, 4%, 4%, 1,8%.

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

Durante este periodo, la distribución del empleo según escala salarial reflejó un comportamiento heterogéneo respecto a lo registrado en Julio. **Las franjas superiores mostraron descensos mensuales de un dígito**, tras los incrementos acumulados en meses previos, mientras que **los segmentos medios registraron leves mejoras, impulsadas por la recuperación de las categorías intermedias entre $630.000 y $1.039.999**. En tanto, las franjas de ingresos más bajos también mostraron variaciones positivas, aunque con menor incidencia en el total, consolidando un escenario de ajuste moderado en la composición salarial del empleo sectorial.

Cuadro IV - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Escala Salarial. Marzo 2025 – Agosto 2025 (en cantidad y en % de variación)

Franja Salarial	Marzo 2025	Abril 2025	Mayo 2025	Junio 2025	Julio 2025	Agosto 2025	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta $215.999	27.566	26.336	24.629	23.948	25.723	25.975	1,0%	-25,6%
Entre $216.000 y $423.999	44.584	43.306	42.571	29.850	41.212	42.123	2,2%	-21,2%
Entre $424.000 y $629.999	68.738	65.039	57.733	43.022	39.861	40.356	1,2%	-58,5%
Entre $630.000 y $834.999	82.623	78.074	79.330	52.059	84.967	89.490	5,3%	18,3%
Entre $835.000 y $1.039.999	62.486	66.253	69.512	59.184	69.346	73.125	5,4%	78,7%
Entre $1.040.000 y $1.249.99	34.469	38.594	42.260	59.275	50.201	45.427	-9,5%	92,5%
Entre $1.250.000 y $1.449.99	20.035	22.171	23.658	52.013	26.512	24.009	-9,4%	59,0%
Más de $1.450.000	14.510	15.669	16.459	34.800	18.159	16.837	-7,3%	69,9%
Total	**355.011**	**355.440**	**356.152**	**354.150**	**355.981**	**357.342**	**0,4%**	**1,8%**

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

En el análisis por tamaño de establecimiento, **las empresas medianas y grandes, aquellas a partir de los 200 empleados, encabezaron las mejoras salariales, con aumentos mensuales que oscilaron entre el 9% y el 14%**. En contraste, las franjas inferiores, por debajo de los 199 trabajadores, registraron descensos en los niveles de remuneración respecto al mes de Julio. En términos generales, el crecimiento de los salarios se concentró en los segmentos de mayor escala, lo que permitió sostener el promedio general del sector, pese a la estabilidad predominante en la mayoría de los tramos (ver Cuadro V).

Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa. Marzo – Agosto 2025 (en pesos y en % de variación)

Tamaño Empresa	Marzo 2025	Abril 2025	Mayo 2025	Junio 2025	Julio 2025	Agosto 2025	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	783.478,8	799.696,5	825.045,4	1.185.909,0	863.089,6	860.831,8	-0,3%	39,7%
10 a 19 Empl.	787.135,8	813.839,6	836.177,4	1.181.237,0	878.945,0	878.693,8	0,0%	42,9%
20 a 49 Empl.	851.212,5	876.653,7	895.673,6	1.272.717,0	940.916,6	936.772,0	-0,4%	40,8%
50 a 79 Empl.	901.903,7	934.834,2	971.062,5	1.399.762,8	1.029.920,5	1.023.878,8	-0,6%	37,8%
80 a 99 Empl.	940.966,1	953.023,5	922.500,1	1.365.869,3	1.005.005,9	1.002.692,5	-0,2%	37,0%
100 a 199 Empl.	1.056.556,0	1.068.323,6	1.085.966,7	1.533.964,8	1.102.068,7	1.083.850,5	-1,7%	31,4%
200 a 299 Empl.	1.205.564,6	1.201.758,2	1.211.609,6	1.724.236,6	1.266.416,4	1.357.572,8	7,2%	55,5%
300 a 499 Empl.	1.186.254,8	1.253.912,2	1.291.802,4	1.791.403,3	1.249.056,2	1.426.039,3	14,2%	37,8%
500 o Más Empl.	1.602.383,8	1.620.121,8	1.687.405,2	2.265.576,6	1.642.954,2	1.826.522,2	11,2%	46,2%
Total	**1.007.147,3**	**1.030.815,4**	**1.046.614,0**	**1.496.804,9**	**1.086.455,5**	**1.097.759,4**	**1,0%**	**37,1%**

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.

A nivel provincial, el salario nominal mostró una evolución dispar en la comparativa mensual. **Las variaciones más elevadas se verificaron en Mendoza (+11,0%) y Neuquén (+5,3%)**, al tiempo que **en la comparación interanual, las subas se ubicaron en un rango de 14% a 59%** con niveles de convergencia superiores cuando se analiza la variación acumulada en lo que va del año.

Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia. Agosto 2025 (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.	68.187	1.040.874,2	19,1%	0,8%	-0,9%	-0,2%	43,2%	62,9%
Buenos Aires	100.138	1.048.395,5	28,0%	-0,7%	2,0%	-1,4%	37,1%	60,0%
GBA	64.220	985.314,8	18,0%	-1,2%	2,3%	-1,7%	37,4%	60,3%
Resto Bs. As.	35.918	1.161.181,8	10,1%	0,3%	13,9%	-1,0%	36,7%	59,7%
Catamarca	4.351	1.427.103,3	1,2%	1,4%	13,9%	-0,9%	53,1%	65,6%
Chaco	4.154	811.227,3	1,2%	-1,8%	13,9%	0,3%	42,1%	64,0%
Chubut	6.200	1.633.456,6	1,7%	0,8%	-4,9%	3,2%	37,5%	56,2%
Córdoba	26.399	922.185,4	7,4%	2,3%	-1,0%	-1,4%	24,5%	59,5%
Corrientes	5.295	819.551,5	1,5%	-2,8%	11,0%	-2,1%	35,0%	60,3%
Entre Ríos	4.930	965.129,5	1,4%	-3,1%	11,0%	1,3%	39,4%	62,6%
Formosa	3.552	904.772,6	1,0%	3,0%	52,7%	-0,3%	47,0%	69,8%
Jujuy	4.734	1.131.557,6	1,3%	1,8%	19,4%	3,2%	39,6%	58,7%
La Pampa	3.006	1.026.131,4	0,8%	-0,1%	8,3%	-2,9%	40,3%	64,4%
La Rioja	745	899.974,3	0,2%	-8,4%	-25,1%	1,5%	54,2%	55,2%
Mendoza	13.877	1.121.417,3	3,9%	0,7%	15,7%	11,0%	59,3%	67,8%
Misiones	4.884	879.099,3	1,4%	-2,7%	-8,8%	-0,1%	39,4%	63,9%
Neuquén	20.222	1.847.591,3	5,7%	-2,2%	-8,5%	5,3%	34,0%	57,3%
Río Negro	6.953	1.520.899,5	1,9%	0,7%	17,6%	3,3%	60,5%	76,5%
Salta	9.492	1.055.591,1	2,7%	0,2%	-21,7%	-0,6%	14,8%	41,8%
San Juan	7.524	918.187,9	2,1%	2,9%	16,8%	0,9%	40,7%	51,3%
San Luis	2.466	958.755,3	0,7%	-7,7%	21,8%	3,0%	41,4%	68,7%
Santa Cruz	1.681	1.925.899,6	0,5%	-4,0%	-33,4%	2,3%	30,2%	50,7%
Santa Fe	35.530	958.501,9	9,9%	2,3%	5,6%	-1,9%	37,5%	60,7%
Sgo. del Estero	6.735	943.503,6	1,9%	6,2%	21,6%	0,1%	41,0%	65,1%
Tie. del Fuego	1.209	1.639.546,7	0,3%	-0,1%	2,4%	2,7%	36,5%	60,6%
Tucumán	8.732	700.875,2	2,4%	3,2%	10,6%	0,1%	32,2%	58,6%
Sin Asignar	6.346	1.722.143,6	1,8%	1,4%	-14,0%	19,8%	59,3%	56,5%
Total	**357.342**	**1.097.759,4**	**100,0%**	**0,4%**	**1,8%**	**1,0%**	**37,1%**	**58,8%**

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

La evolución del salario real[4]

La dinámica del salario real en la construcción verificó una nueva mejora en Agosto, consolidando la recuperación iniciada meses atrás. **El promedio de las remuneraciones nominales deflactadas por la evolución de los precios mantuvo un ritmo de crecimiento interanual similar al observado en Julio**, explicado por el hecho de que, si bien la media salarial nominal continuó desacelerándose, lo hizo a un ritmo ligeramente inferior al de los precios al consumidor.

Cuadro VII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real.
Agosto 2023 - 2025 (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
2023					
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	807.937,6	7.122,2	203,2%	209,0%	-1,9%
Octubre	901.007,5	7.314,0	191,6%	193,0%	-0,5%
Noviembre	923.478,6	7.491,4	173,8%	166,0%	2,9%
Diciembre	1.351.573,1	7.694,0	150,2%	117,8%	14,9%
2025					
Enero	962.765,6	7.864,1	107,0%	84,5%	12,2%
Febrero	950.962,1	8.053,0	108,4%	66,9%	24,9%
Marzo	1.007.147,3	8.353,3	74,9%	55,9%	12,1%
Abril	1.030.815,4	8.585,6	74,1%	47,3%	18,2%
Mayo	1.046.614,0	8.714,5	40,3%	43,5%	-2,2%
Junio	1.496.804,9	8.855,6	41,9%	39,4%	1,7%
Julio	1.086.455,5	9.024,0	40,2%	36,6%	2,6%
Agosto	1.097.759,4	9.193,2	37,1%	33,6%	2,6%
% Var. Ene - Ago '18 / '17	**24,9%**	**28,0%**			**-2,3%**
% Var. Ene - Ago '19 / '18	**45,4%**	**54,2%**	**-**	**-**	**-6,0%**
% Var. Ene - Ago '20 / '19	**36,8%**	**45,5%**	**-**	**-**	**-5,4%**
% Var. Ene - Ago '21 / '20	**44,7%**	**46,5%**	**-**	**-**	**-1,7%**
% Var. Ene - Ago '22 / '21	**60,2%**	**62,0%**	**-**	**-**	**-1,3%**
% Var. Ene - Ago '23 / '22	**124,4%**	**111,3%**	**-**	**-**	**6,0%**
% Var. Ene - Ago '24 / '23	**227,2%**	**268,1%**	**-**	**-**	**-11,7%**
% Var. Ene - Ago '25 / '24	**58,8%**	**48,6%**	**-**	**-**	**8,0%**

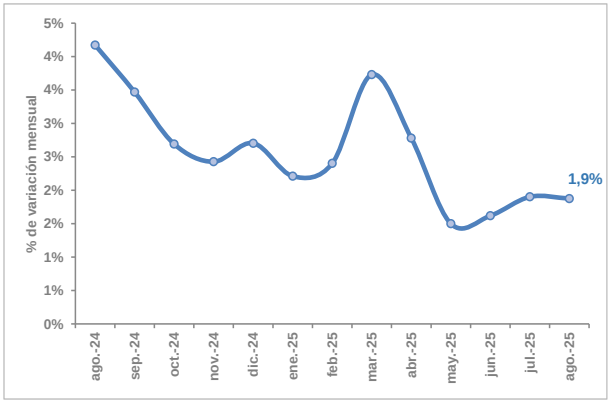
Nota: La información correspondiente a Agosto es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones. El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.
Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio e INDEC.

[4] 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) registró en Agosto una variación mensual del 1,9%, manteniendo el ritmo del mes anterior. La persistencia de esta desaceleración inflacionaria contribuyó a una leve recuperación del poder adquisitivo, en un contexto donde las remuneraciones nominales continuaron creciendo por encima del incremento de precios al consumidor.

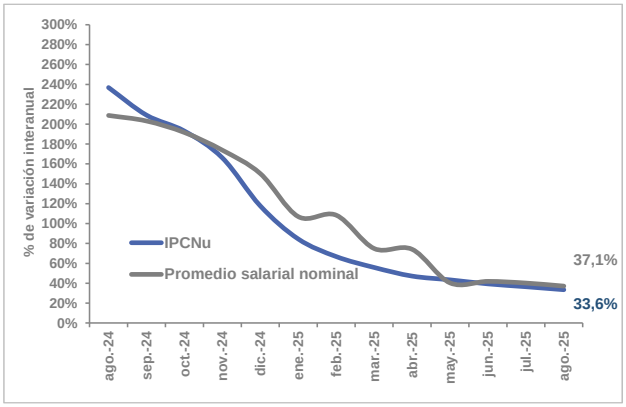
Tal como se observa en el Gráfico XV, **la variación interanual del promedio de las remuneraciones percibidas por los trabajadores del sector alcanzó el 37,1%, superando levemente al 33,6% del Índice de Precios al Consumidor (IPCNu)**.

Gráfico XIV - Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu). Variación mensual. Agosto 2024 – 2025 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Gráfico XV – Construcción. Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu) y Salario nominal. Variación interanual. Agosto 2024 – 2025 (en %)



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

A nivel territorial, la evolución interanual del salario real en Agosto se caracterizó por un desempeño heterogéneo. **En términos interanuales, los mayores avances se observaron en Mendoza (21,6%) y la Rioja (17,7%), mientras que Salta (-13,8%) y Córdoba (-6,2%) registraron las caídas más pronunciadas** (ver Gráfico XVI).

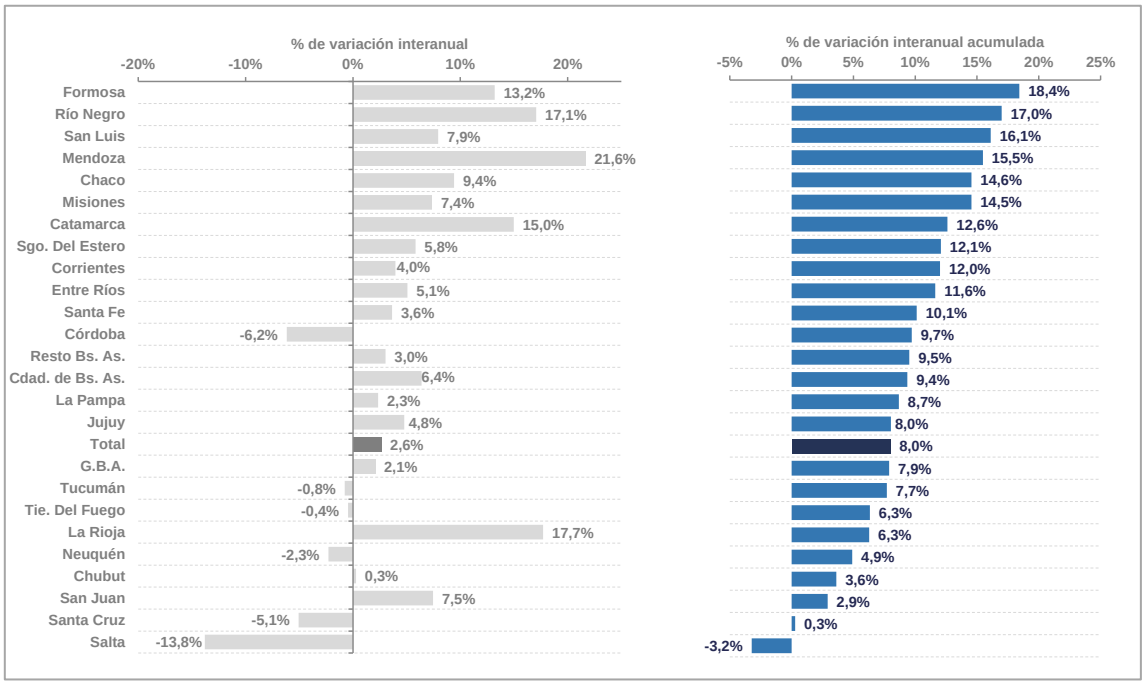
En el acumulado de los primeros ocho meses del año, casi todas las jurisdicciones presentaron resultados positivos. **Los incrementos más elevados correspondieron a Formosa (18,4%) y Río Negro (17,0%) mientras que Salta fue la única jurisdicción en marcar una contracción (-3,2%)**.

Cuadro VIII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real por Provincia. Agosto 2025 (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.	1.040.874,2	34,6%	49,8%	6,4%	9,4%
Buenos Aires	1.048.395,5				
GBA	985.314,8	34,6%	49,8%	2,1%	7,9%
Resto Bs. As.	1.161.181,8	32,6%	47,3%	3,0%	9,5%
Catamarca	1.427.103,3	33,2%	48,7%	15,0%	12,6%
Chaco	811.227,3	29,9%	44,7%	9,4%	14,6%
Chubut	1.633.456,6	37,1%	52,7%	0,3%	3,6%
Córdoba	922.185,4	32,6%	47,3%	-6,2%	9,7%
Corrientes	819.551,5	29,9%	44,7%	4,0%	12,0%
Entre Ríos	965.129,5	32,6%	47,3%	5,1%	11,6%
Formosa	904.772,6	29,9%	44,7%	13,2%	18,4%
Jujuy	1.131.557,6	33,2%	48,7%	4,8%	8,0%
La Pampa	1.026.131,4	37,1%	52,7%	2,3%	8,7%
La Rioja	899.974,3	31,0%	46,7%	17,7%	6,3%
Mendoza	1.121.417,3	31,0%	46,7%	21,6%	15,5%
Misiones	879.099,3	29,9%	44,7%	7,4%	14,5%
Neuquén	1.847.591,3	37,1%	52,7%	-2,3%	4,9%
Río Negro	1.520.899,5	37,1%	52,7%	17,1%	17,0%
Salta	1.055.591,1	33,2%	48,7%	-13,8%	-3,2%
San Juan	918.187,9	31,0%	46,7%	7,5%	2,9%
San Luis	958.755,3	31,0%	46,7%	7,9%	16,1%
Santa Cruz	1.925.899,6	37,1%	52,7%	-5,1%	0,3%
Santa Fe	958.501,9	32,6%	47,3%	3,6%	10,1%
Sgo. del Estero	943.503,6	33,2%	48,7%	5,8%	12,1%
Tie. del Fuego	1.639.546,7	37,1%	52,7%	-0,4%	6,3%
Tucumán	700.875,2	33,2%	48,7%	-0,8%	7,7%
Sin Asignar	1.722.143,6	33,6%	48,6%	-	-
Total	**1.097.759,4**	**33,6%**	**48,6%**	**2,6%**	**8,0%**

Nota: La información correspondiente a Agosto 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.

Gráfico XVI – Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada. Agosto 2025 (en %)



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

Situación del Mercado Inmobiliario

Las Perspectivas de la Construcción en el País[5]

En Julio de 2025, el panorama de los nuevos desarrollos mantuvo la tendencia ascendente de los últimos meses, alcanzando **una superficie autorizada de 1.384.446 M2, el nivel más alto en lo que va del año**.

Una dinámica similar se verificó en la cantidad de permisos otorgados, que totalizó 4.885 actos en el mes analizado, configurando también un récord para 2025.

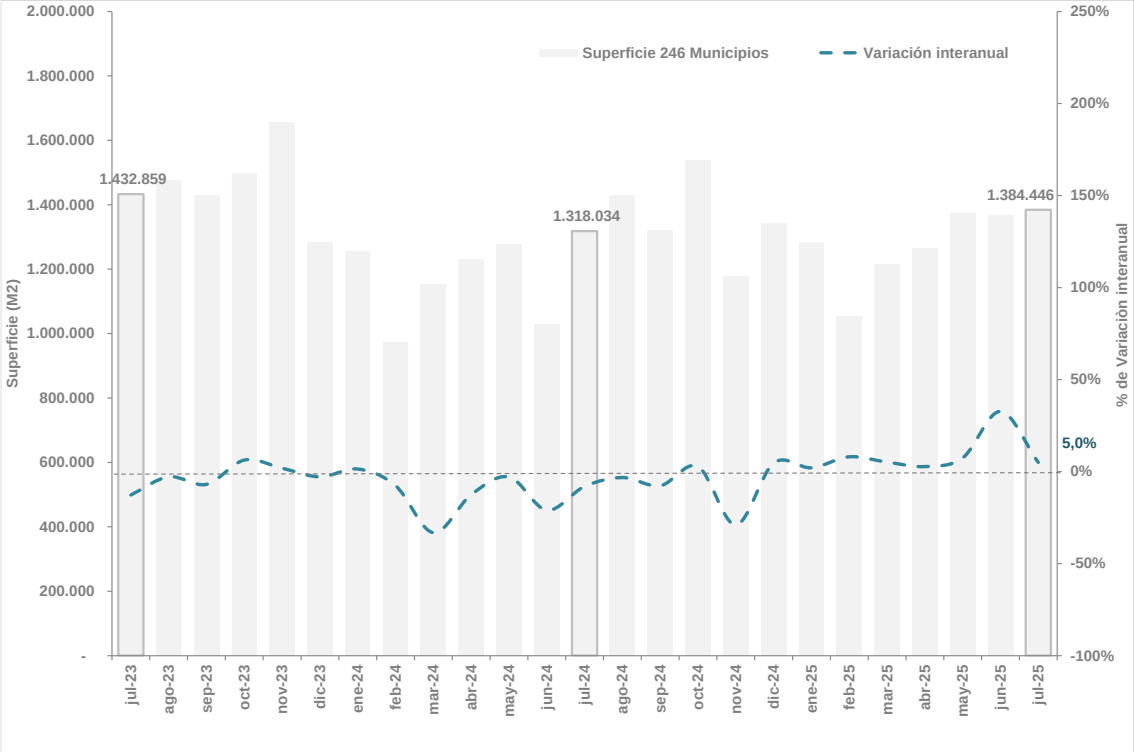
Cuadro I – Superficie permisada para Construcción en 246 Municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Julio 2024 – 2025 (en M2 y en %)

Periodo	Permisos Construcción 246 Municipios					
	Superficie			Permisos otorgados		
	M2	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior	Cantidad	% Var. Año anterior	% Var. Acumulada Año anterior
2024						
Julio	1.318.034	-8,0%	-13,0%	4.720	-7,3%	-16,7%
Agosto	1.429.837	-3,2%	-11,7%	4.988	-9,2%	-15,7%
Septiembre	1.321.524	-7,6%	-11,2%	4.969	-5,1%	-14,5%
Octubre	1.538.624	2,8%	-9,7%	5.472	5,8%	-12,4%
Noviembre	1.177.863	-28,9%	-11,8%	4.766	-6,8%	-11,9%
Diciembre	1.342.259	4,7%	-10,5%	4.556	-8,3%	-11,6%
2025						
Enero	1.283.329	2,1%	2,1%	4.562	6,8%	6,8%
Febrero	1.053.238	8,1%	4,7%	4.132	8,3%	7,5%
Marzo	1.213.864	5,2%	4,9%	4.483	13,4%	9,4%
Abril	1.264.985	2,8%	4,3%	4.679	5,0%	8,2%
Mayo	1.372.954	7,5%	5,0%	4.819	8,2%	8,2%
Junio	1.366.173	32,7%	9,1%	4.291	13,8%	9,1%
Julio	1.384.446	5,0%	8,5%	4.885	3,5%	8,2%
Acumulado Ene-Jul ´22	**10.259.073**	**-**	**-**	**40.235**	**-**	**-**
Acumulado Ene-Jul ´23	**9.474.351**	**-**	**-7,6%**	**35.337**	**-**	**-12,2%**
Acumulado Ene-Jul ´24	**8.240.292**	**-**	**-13,0%**	**29.440**	**-**	**-16,7%**
Acumulado Ene-Jul ´25	**8.938.989**	**-**	**8,5%**	**31.851**	**-**	**8,2%**

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

[5] 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.

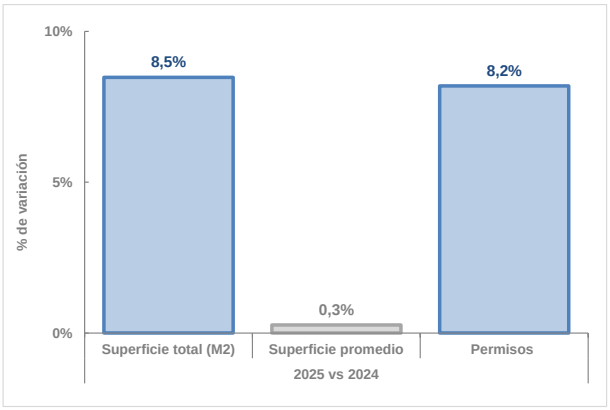
Gráfico I – Superficie permisada para Construcción en 246 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y variación interanual. Julio 2023 – 2025 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

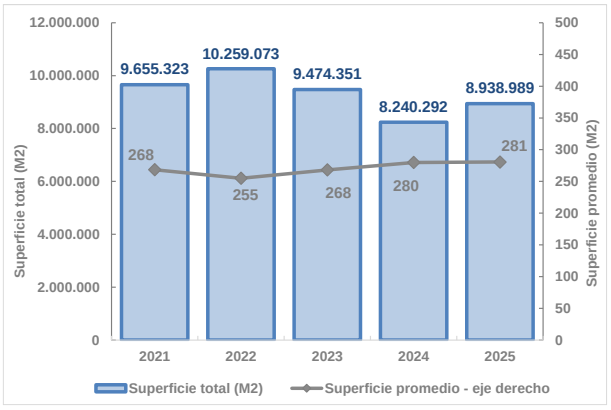
Como se ilustra en el Gráfico II, los niveles actuales de actividad muestran una recuperación significativa en relación con 2024. **En el acumulado Enero - Julio, la superficie total autorizada para construir registra un incremento de 8,5% interanual, mientras que la cantidad de permisos crece un 8,2%**. Este desempeño evidencia una recomposición sostenida del mercado, **impulsada principalmente por un mayor número de emprendimientos registrados** antes que por un aumento en la magnitud promedio de cada proyecto, que se mantiene virtualmente estable (+0,3 %).

Gráfico II – Superficie total y promedio en 246 municipios relevados por el INDEC. Variación interanual acumulada. Julio 2024 / 2025 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie total y promedio en 246 municipios relevados por el INDEC. Acumulado a Julio 2021 / 2025 (en cantidad)

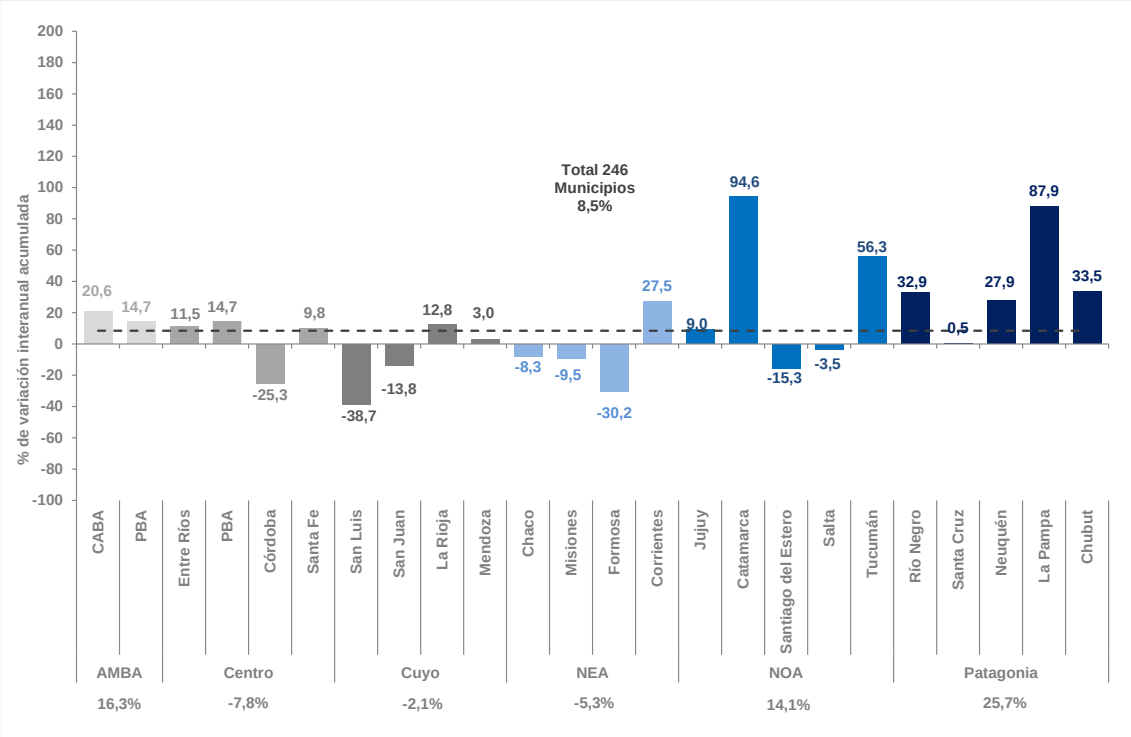


Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

No obstante, **el análisis en perspectiva histórica revela que esta mejora compensa solo parcialmente la fuerte contracción observada en 2024 y aún no alcanza los niveles de 2023**. Tal como se puede ver en el Gráfico III, el volumen acumulado de superficie permisada continúa por debajo de los registros de 2021-2023, configurando el segundo nivel más bajo de la serie iniciada en 2021.

A nivel territorial, el balance del acumulado a Julio resulta mayoritariamente positivo, aunque con fuertes disparidades entre jurisdicciones. **Los distritos relevados de la Provincia de Catamarca exhibieron la expansión más pronunciada** por segundo mes consecutivo, **con un incremento interanual acumulado del 94,6% en la superficie autorizada, seguidos por los correspondientes a las provincias de La Pampa (+87,9%), Tucumán (+56,3%) y Chubut (+33,5%)**. En el extremo opuesto, **los municipios de la Provincia de San Luis registraron una contracción conjunta del 38,7%** en el mismo período, mientras que **en los de Formosa y Córdoba las caídas alcanzaron el 30,2% y el 25,3% interanual acumulada**, respectivamente (ver Gráfico IV).

Gráfico IV – Superficie permisada para Construcción en 246 municipios relevados por el INDEC. Jurisdicciones seleccionadas y Regiones. Variación acumulada interanual. Julio 2025 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires[6]

La superficie autorizada para construir en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires alcanzó 150.478 M2 en Agosto de 2025, lo que implicó una **caída mensual de 12,8%** y una **variación interanual negativa de 3,4%**.

Este desempeño no solo refleja una evolución contractiva del distrito, sino que, **dado el peso estructural de CABA dentro del total nacional de permisos, anticipa una posible retracción del nivel general de actividad para el mes de Agosto**.

[6] A partir de 2020, el Instituto 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. Adicionalmente, discontinuó esta serie en Octubre 2020, volviéndose a publicar luego los datos correspondientes a Junio y Julio 2021. 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 el IDECBA.

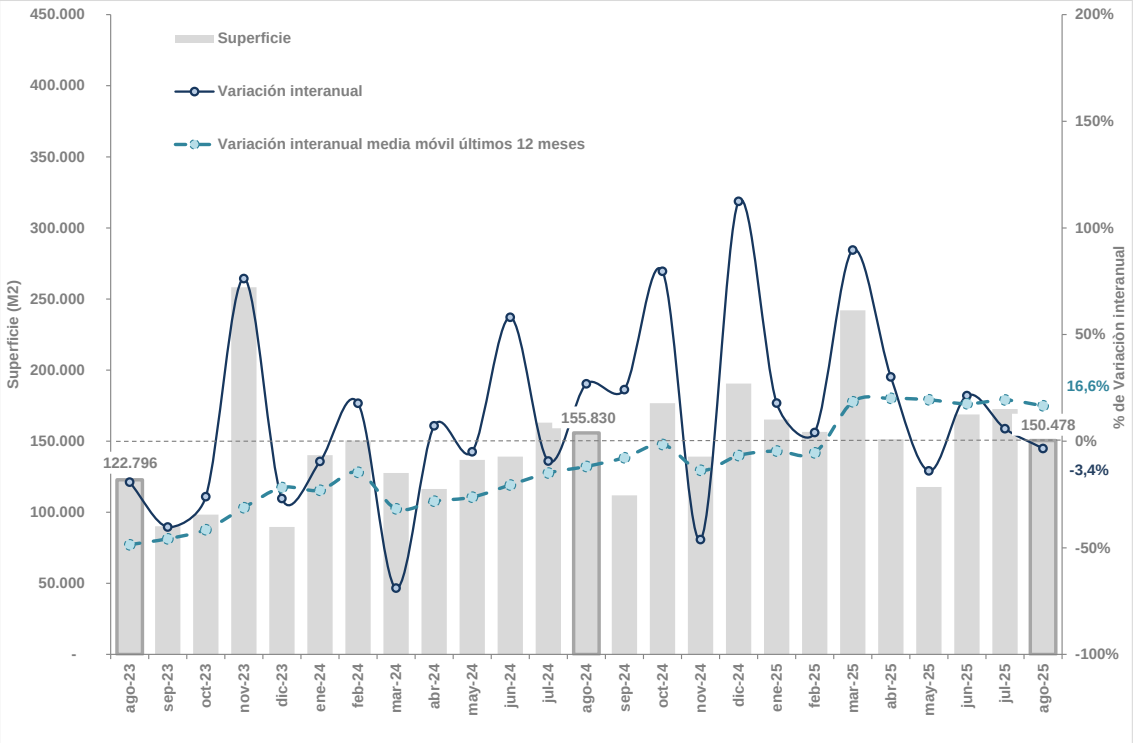
Cuadro II – Superficie incluida en los permisos otorgados para construcción. Nivel mensual, variación mensual e interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Agosto 2024 – 2025 (en M2 y en %)

Periodo	Superficie Total		
	M2	% Var. Mes anterior	% Var. Año anterior
2024			
Agosto	155.830	-4,4%	26,9%
Septiembre	111.930	-28,2%	24,2%
Octubre	176.712	57,9%	79,6%
Noviembre	139.150	-21,3%	-46,1%
Diciembre	190.467	36,9%	112,4%
2025			
Enero	165.181	-13,3%	17,8%
Febrero	156.578	-5,2%	4,0%
Marzo	242.003	54,6%	89,6%
Abril	151.432	-37,4%	30,1%
Mayo	117.776	-22,2%	-13,9%
Junio	168.849	43,4%	21,4%
Julio	172.628	2,2%	5,9%
Agosto	150.478	-12,8%	-3,4%
Acumulado Ene-Ago ´07	**2.119.630**	**-**	**29,6%**
Acumulado Ene-Ago ´08	**2.040.816**	**-**	**-3,7%**
Acumulado Ene-Ago ´09	**1.130.338**	**-**	**-44,6%**
Acumulado Ene-Ago ´10	**871.774**	**-**	**-22,9%**
Acumulado Ene-Ago ´11	**1.817.131**	**-**	**108,4%**
Acumulado Ene-Ago ´12	**1.176.471**	**-**	**-35,3%**
Acumulado Ene-Ago ´13	**455.248**	**-**	**-61,3%**
Acumulado Ene-Ago ´14	**611.158**	**-**	**34,2%**
Acumulado Ene-Ago ´15	**540.897**	**-**	**-11,5%**
Acumulado Ene-Ago ´16	**753.699**	**-**	**39,3%**
Acumulado Ene-Ago ´17	**1.316.344**	**-**	**74,7%**
Acumulado Ene-Ago ´18	**992.696**	**-**	**-24,6%**
Acumulado Ene-Ago ´19	**1.893.908**	**-**	**90,8%**
Acumulado Ene-Ago ´20	**986.471**	**-**	**-47,9%**
Acumulado Ene-Ago ´21	**2.215.593**	**-**	**124,6%**
Acumulado Ene-Ago ´22	**1.841.094**	**-**	**-16,9%**
Acumulado Ene-Ago ´23	**1.336.740**	**-**	**-27,4%**
Acumulado Ene-Ago ´24	**1.129.587**		**-15,5%**
Acumulado Ene-Ago ´25	**1.324.926**	**-**	**17,3%**

Fuente: Elaboración IERIC en base a Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IDECBA) e INDEC

Cabe destacar que, pese al retroceso puntual, el nivel de actividad se mantiene elevado en relación con los mínimos del año anterior, y la **media móvil de los últimos doce meses (+16,6%)** confirma la **continuidad del proceso de recuperación gradual** iniciado a fines de 2024 (ver Gráfico V).

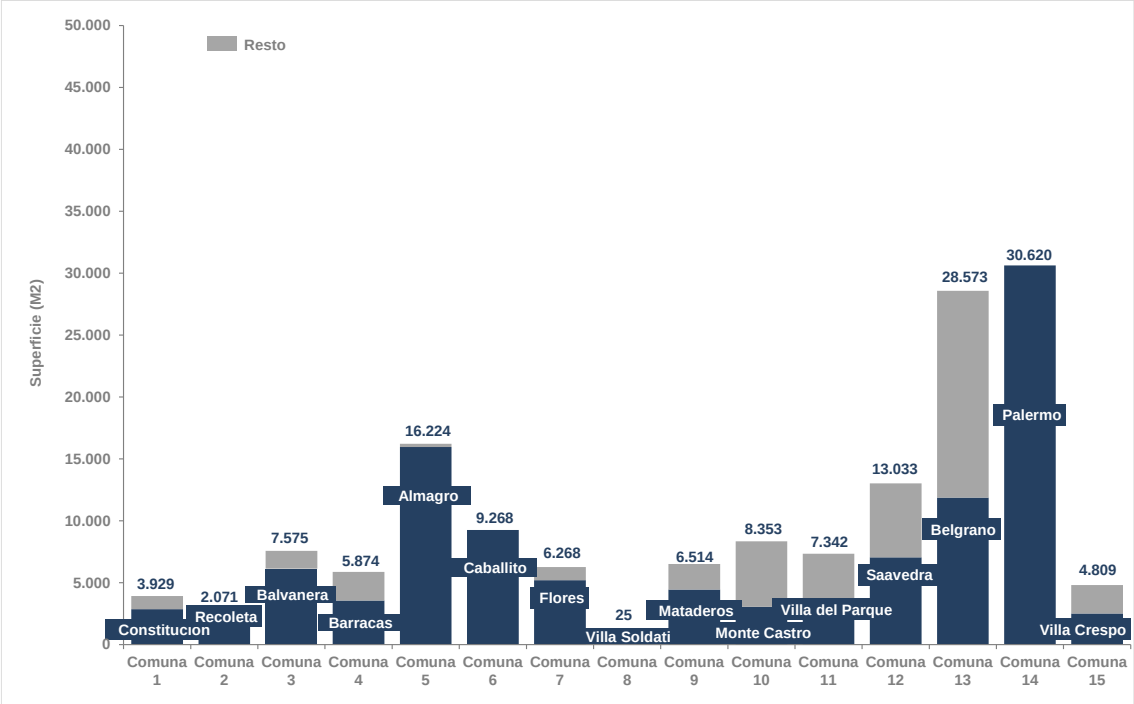
Gráfico V - Superficie para Construcción. Nivel mensual y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Agosto 2023 - 2025 (en M2 y en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Instituto de Estadística y Censos de CABA (IDECBA) e INDEC

En lo referido a la distribución de la superficie permisada dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, **el mayor registro se produjo en la Comuna 14, correspondiente al barrio de Palermo, con un total de 30.620 M2**. **En segundo lugar se ubicó la Comuna 13, con 28.573 M2**, donde el barrio de Belgrano aportó 11.879 M2, seguida por la Comuna 5, con 16.224 M2, de los cuales Almagro explicó prácticamente la totalidad (15.965 M2).

Gráfico VI - Superficie para Construcción por Comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual. Agosto 2025 (en M2)



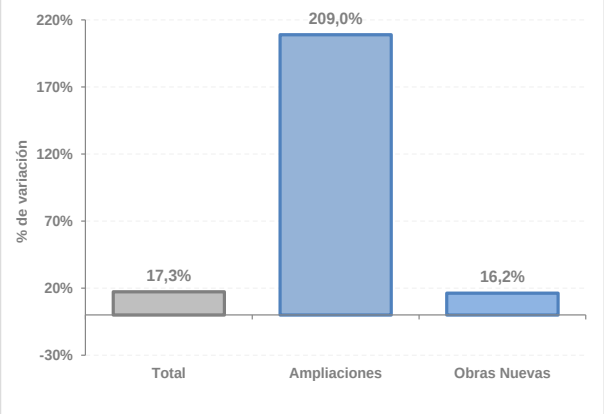
Fuente: Elaboración IERIC en base a Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires (IDECBA)

En el extremo opuesto, **las menores superficies autorizadas correspondieron a la Comuna 8, en la que Villa Soldati registró solo 25 M2, la Comuna 2, con 2.071 M2, y la Comuna 1, con 3.929 M2.** De esta manera, todas las comunas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires registraron durante Agosto de 2025 algún nivel de actividad constructiva autorizada, aunque con una marcada heterogeneidad territorial en su distribución.

En el análisis por tipo de obra, **la recuperación observada en 2025 se explica principalmente por la evolución de los proyectos vinculados a *Obras Nuevas***, que representaron 98,5% del total de 1.344.366 M2 permisados en la Ciudad en lo que va del año. La notable variación interanual de las Ampliaciones se debe a la casi inexistente superficie permisada para ese destino tanto en el acumulado de este año como en igual período del año pasado (19.440 M2 y 6.291 M2 respectivamente).

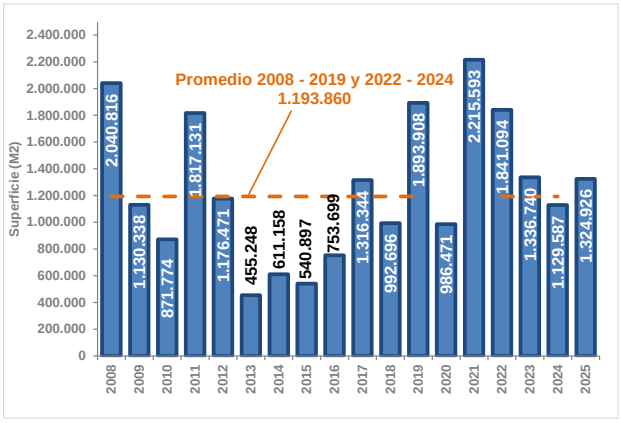
De este modo, la Ciudad exhibe un comportamiento similar al registrado a nivel nacional, con **un mercado de desarrollos inmobiliarios que muestra una recuperación significativa respecto de 2024 (+17,3% interanual acumulado)**, aunque todavía ligeramente por debajo de los niveles observados en iguales períodos de 2021, 2022 y, en menor medida, 2023 (ver Gráfico VIII).

Gráfico VII – Superficie permisada para Construcción según tipo de obra. Variación acumulada interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Agosto 2025 (en %)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires (IDECBA)

Gráfico VIII – Superficie permisada para Construcción. Acumulado. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Agosto 2008 / 2025 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires (IDECBA)

La compraventa de inmuebles

El segmento de compraventa de inmuebles registró en Agosto de 2025 una retracción mensual del volumen de operaciones en las dos principales plazas del país, fenómeno que no se observaba desde Enero, cuando la baja respondió al comportamiento estacional típico del período vacacional.

En esta ocasión, la disminución se produce tras varios meses de crecimiento sostenido, especialmente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por lo que restará definir si se trata de un signo de moderación del ritmo de expansión o ya una reversión de tendencia.

Pese al retroceso mensual, **los niveles de actividad se mantienen elevados en términos históricos**, sostenidos por una mayor participación de operaciones con financiamiento hipotecario, que continúa ganando incidencia dentro del total de transacciones.

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. Agosto 2024 - 2025 (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
2024								
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%
Octubre	1.308	11.213	12,6%	15,3%	944	5.987	16,1%	31,3%
Noviembre	1.417	12.260	9,3%	26,4%	950	5.755	-3,9%	41,5%
Diciembre	2.049	19.513	59,2%	48,6%	1.130	7.667	33,2%	68,1%
2025								
Enero	1.147	5.749	-70,5%	68,0%	945	3.645	-52,5%	93,7%
Febrero	1.409	7.952	38,3%	73,1%	965	4.293	17,8%	94,0%
Marzo	1.669	10.317	29,7%	42,3%	992	4.747	10,6%	39,7%
Abril	2.110	12.158	17,8%	59,6%	1.192	5.471	15,3%	50,5%
Mayo	1.992	11.790	-3,0%	24,6%	1.300	5.610	2,5%	22,2%
Junio	1.934	11.706	-0,7%	33,3%	1.216	5.762	2,7%	36,2%
Julio	2.169	13.334	13,9%	41,1%	1.393	6.651	15,4%	34,5%
Agosto	2.287	12.964	-2,8%	23,4%	1.338	6.370	-4,2%	20,3%
Acumulado Enero-Agosto '08	15.991	93.655	-	-	-	43.615	-	-3,8%
Acumulado Enero-Agosto '09	6.165	61.231	-	-34,6%	-	29.854	-	-31,6%
Acumulado Enero-Agosto '10	8.548	71.073	-	16,1%	5.829	38.064	-	27,5%
Acumulado Enero-Agosto '11	11.414	78.441	-	10,4%	7.091	39.860	-	4,7%
Acumulado Enero-Agosto '12	10.902	70.105	-	-10,6%	5.924	31.835	-	-20,1%
Acumulado Enero-Agosto '13	12.328	60.054	-	-14,3%	2.839	21.449	-	-32,6%
Acumulado Enero-Agosto '14	8.990	53.928	-	-10,2%	2.743	20.861	-	-2,7%
Acumulado Enero-Agosto '15	9.351	59.112	-	9,6%	2.410	22.484	-	7,8%
Acumulado Enero-Agosto '16	7.399	58.390	-	-1,2%	3.214	25.394	-	12,9%
Acumulado Enero-Agosto '17	15.263	71.146	-	21,8%	8.153	36.600	-	44,1%
Acumulado Enero-Agosto '18	24.786	78.429	-	10,2%	11.472	40.169	-	9,8%
Acumulado Enero-Agosto '19	3.832	48.327	-	-38,4%	1.808	21.713	-	-45,9%
Acumulado Enero-Agosto '20	1.084	21.030	-	-56,5%	648	8.478	-	-61,0%
Acumulado Enero-Agosto '21	2.432	51.367	-	144,3%	965	17.219	-	103,1%
Acumulado Enero-Agosto '22	5.888	54.618	-	6,3%	914	19.996	-	16,1%
Acumulado Enero-Agosto '23	5.445	54.141	-	-0,9%	961	23.398	-	17,0%
Acumulado Enero-Agosto '24	2.923	61.078	-	12,8%	1.265	30.195	-	29,0%
Acumulado Enero-Agosto '25	14.717	85.970	-	40,8%	9.341	42.549	-	40,9%

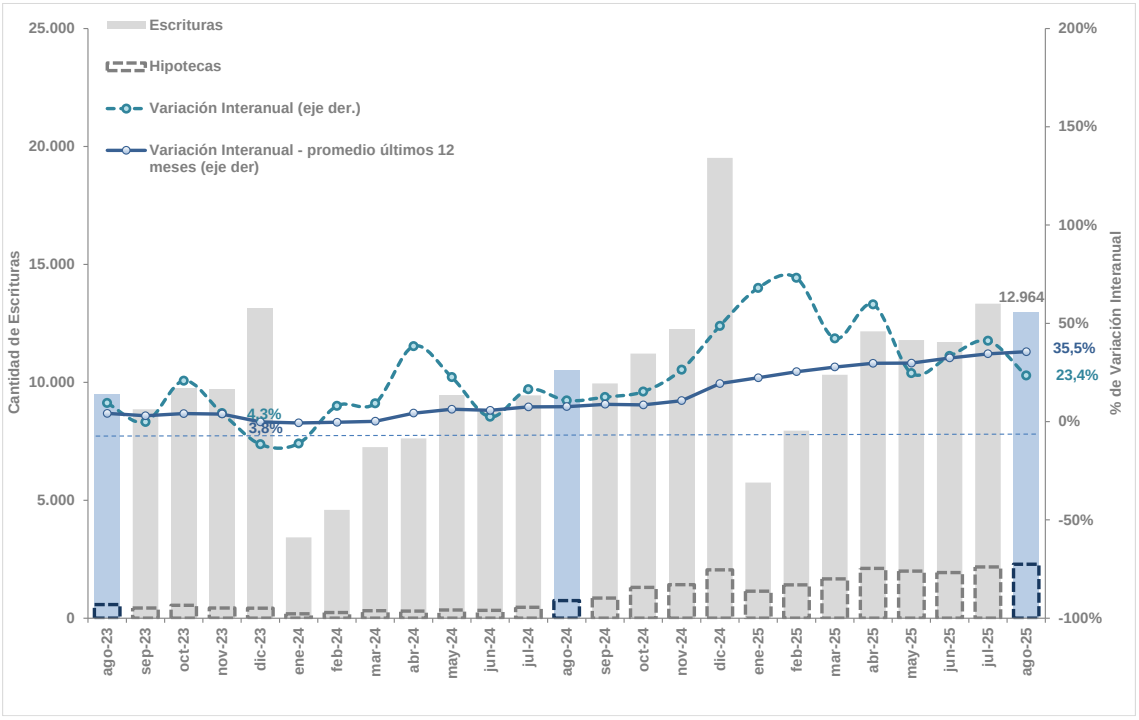
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En la Provincia de Buenos Aires, las escrituras de compraventa totalizaron en Agosto de 2025 12.964 actos, lo que representó una leve caída mensual de 2,8%. Este comportamiento se produjo pese a que **las operaciones con garantía hipotecaria alcanzaron un total de 2.287 actos, un aumento de 5,4% respecto de Julio**, que permitió alcanzar el mayor volumen de hipotecas desde fines de 2018 logrando un número apenas por debajo al de igual período de 2017.

Este desempeño confirma la continuidad del proceso de recomposición del crédito hipotecario (con las salvedades que se comentarán más adelante) y su incidencia creciente en la dinámica del sector. **La participación relativa de las hipotecas dentro del total de escrituras se ubicó en 17,6%**, incrementándose en 2,3 puntos porcentuales frente al mes anterior y consolidando un peso significativamente superior al registrado un año atrás (ver Gráfico IX).

Pese a la corrección mensual, el nivel de actividad se mantiene entre los valores más elevados del año, en línea con la tendencia de recuperación sostenida que caracteriza al mercado inmobiliario provincial desde comienzos de 2024. **En la comparación interanual, Agosto mostró un incremento de 23,4% en el total de escrituras y del 206,1% en las operaciones con financiamiento hipotecario**.

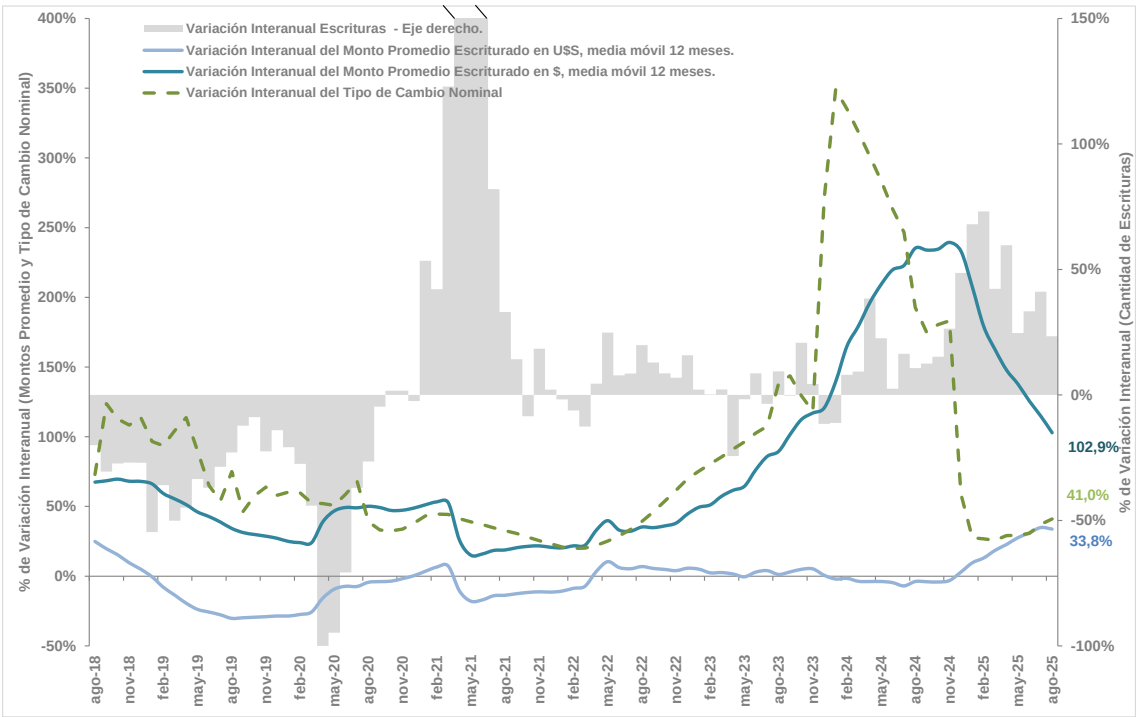
Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Agosto 2023 – 2025 (en cantidad y en %)



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

El monto promedio por escritura en la Provincia de Buenos Aires se ubicó en $90.079.593 durante Agosto de 2025, lo que representó un incremento interanual de 66,1%. **Expresado en dólares al tipo de cambio oficial promedio del mes, el valor equivalente fue de USD 67.753**, con una suba de 17,8% en relación con igual mes de 2024.

Gráfico X – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Variación interanual. Agosto 2018 – 2025 (en %)



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

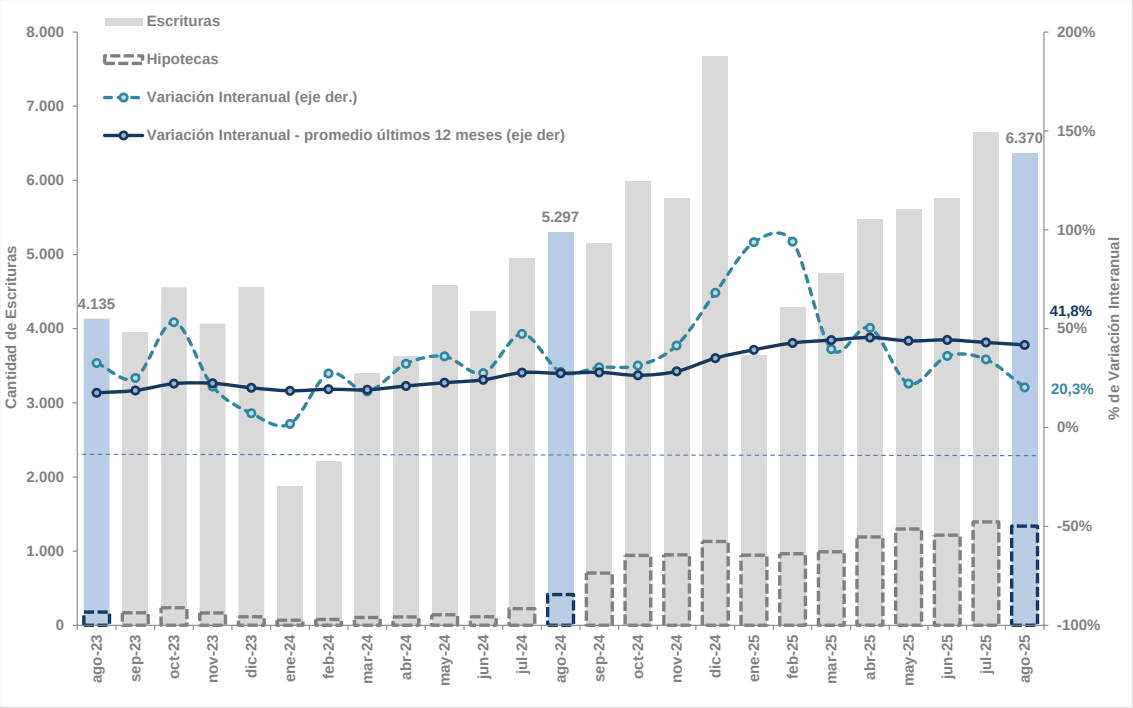
Tal como se observa en el Gráfico X, la evolución del monto promedio escriturado en dólares mantiene una tendencia de recuperación sostenida, respaldada por un mayor dinamismo en el volumen de operaciones y una estabilidad relativa del tipo de cambio nominal, factores que contribuyen a consolidar la recomposición del mercado inmobiliario provincial.

Por su parte, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se celebraron 6.370 escrituras de compraventa durante Agosto de 2025, lo que representó una disminución mensual de 4,2%. De este modo, tras haber alcanzado en Julio el mayor nivel de actividad del año, **el mercado porteño exhibió una moderada corrección**, manteniéndose, sin embargo, dentro de los valores más elevados de la serie reciente.

A diferencia de lo observado en la Provincia de Buenos Aires, **las operaciones con garantía hipotecaria registraron una caída mensual de 3,9%**, más moderada que la del total de operaciones. En consecuencia, **la participación de las escrituras financiadas se situó en torno al 21% del total**, levemente superior al nivel del mes anterior.

En la comparación interanual, la expansión de este segmento continúa siendo marcadamente significativa, con **tasas de crecimiento del 20,3% para el total de escrituras y del 221,6% en el caso de los actos financiados mediante crédito hipotecario**.

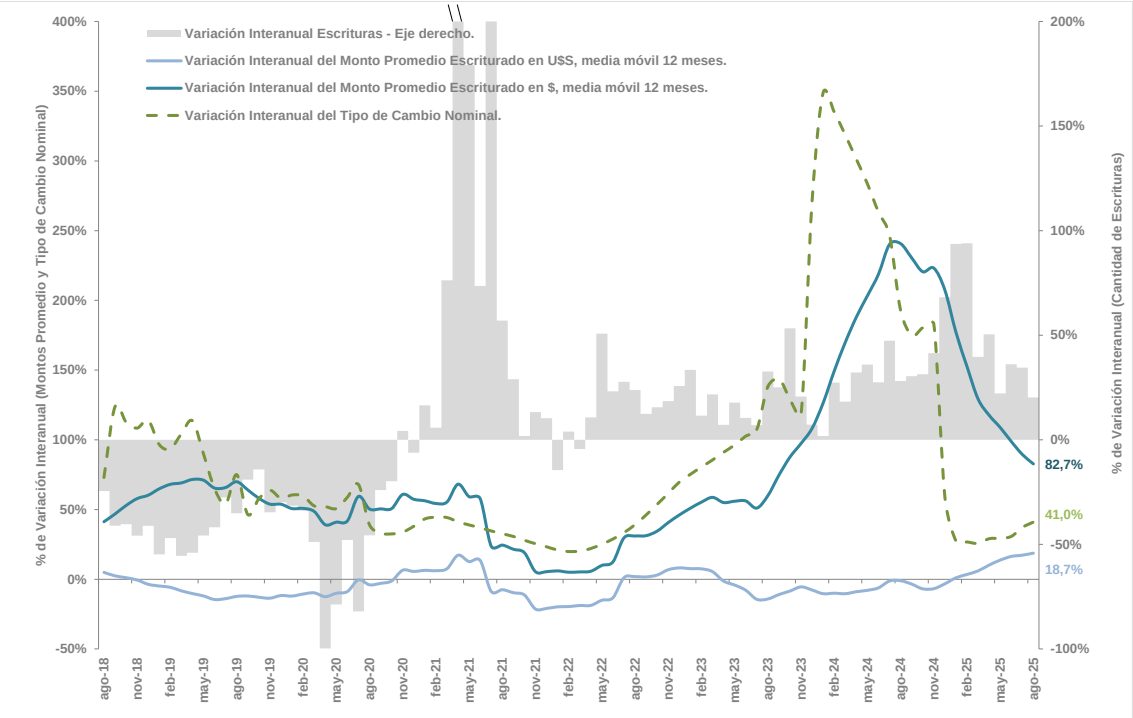
Gráfico XI – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Agosto 2023 – 2025 (en cantidad y en %)



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

El monto promedio por escritura en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se ubicó en $164.552.842, lo que implicó un incremento interanual de 69,2%. **Expresado en dólares al tipo de cambio oficial promedio del mes, el valor alcanzó USD 123.767**, equivalente a una suba interanual de 20,0%. Tal como se aprecia en el Gráfico XII, la evolución del monto promedio escriturado en dólares mantiene un sendero de recuperación sostenida, aunque con mayor moderación respecto de la Provincia de Buenos Aires.

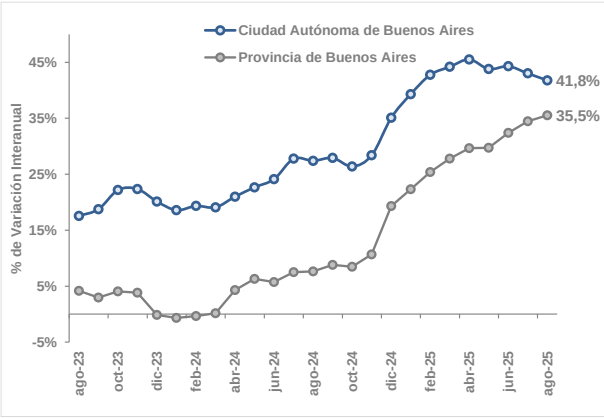
Gráfico XII – Tipo de cambio nominal, Escrituras y Monto promedio de las Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual. Agosto 2018 – 2025 (en %)



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

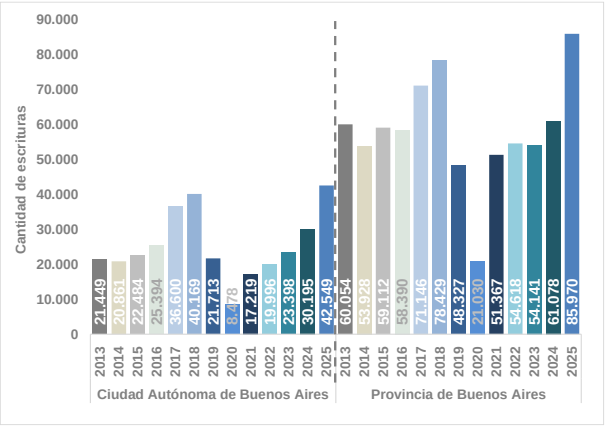
El análisis de la tendencia en las dos principales plazas del país ilustra la actual coyuntura. Los datos de Agosto muestran un sector que con una relativa mayor moderación continúa creciendo a tasas muy significativas (ver Gráfico XIII). De hecho, **el 2025 se consolida como el año de mayor nivel de actividad del sector en la última década**, en un contexto de recomposición gradual del crédito hipotecario y mejora de las expectativas del mercado. El volumen de escrituras acumuladas a Agosto alcanzó 85.970 actos en la Provincia de Buenos Aires y 42.549 en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, **superando ampliamente los registros de los años previos e incluso el máximo de 2018**.

Gráfico XIII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Agosto 2023 – 2025 (en %)



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

Gráfico XIV – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Acumulado a Agosto 2013 / 2025 (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 Crédito Hipotecario otorgado por el sistema financiero mostró en Agosto de 2025 una recuperación, al expandirse un 1,4% en términos nominales respecto de Julio, desempeño que se produce luego de dos meses consecutivos de leves retrocesos que habían marcado una pausa en la fuerte expansión iniciada tras la reactivación de las líneas UVA en Abril de 2024.

Durante el mes, **se desembolsaron $415.449 millones en Créditos Hipotecarios, de los cuales $401.621 millones (96,7%) correspondieron a préstamos con plazos superiores a 10 años**, canalizados mayormente a través de las líneas ajustadas por UVA. La preeminencia de estos instrumentos y el volumen alcanzado sugieren que, aun en un marco de condiciones más exigentes en tasas y acceso, la demanda de financiamiento habitacional continúa mostrando fortaleza.

De cara a Septiembre, las estimaciones preliminares anticipan una aceleración más marcada, con desembolsos cercanos a $498.348 millones, equivalentes a un crecimiento del 20,0% mensual. Dentro de ese total, se proyecta que $485.983 millones se destinen a la adquisición de viviendas, lo que implicaría una suba del 21,0% intermensual y consolidaría la recuperación del crédito hipotecario en la segunda mitad del año.

Cuadro IV – Crédito Hipotecario bancario otorgado a Personas Físicas.
Nivel mensual y variación interanual. Agosto 2024 – 2025 (en millones de pesos y en %)

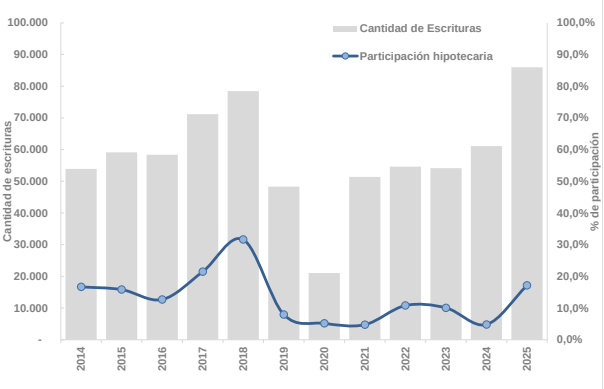
Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales		
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años	UVA
2024						
Agosto	78.572	67.843	67.754	938,6%	1020,1%	1007,6%
Septiembre	135.205	126.215	125.957	1302,8%	1485,0%	1435,1%
Octubre	219.200	207.928	207.645	1043,0%	1197,6%	1130,7%
Noviembre	212.759	197.589	199.094	1016,0%	1075,3%	1051,8%
Diciembre	277.908	268.255	269.185	10854,8%	24717,0%	16638,7%
2025						
Enero	219.551	207.067	210.391	7354,1%	13711,6%	9539,1%
Febrero	246.138	236.992	241.474	10746,2%	18472,4%	12720,4%
Marzo	275.920	264.964	269.606	13809,6%	30309,9%	18275,0%
Abril	359.816	344.009	349.599	9222,2%	21906,0%	15856,4%
Mayo	358.740	342.460	349.929	6248,1%	13387,4%	10047,1%
Junio	353.346	339.668	347.537	3233,7%	5118,2%	4958,9%
Julio	409.776	397.993	403.685	1297,0%	1838,6%	1748,9%
Agosto	415.449	401.621	410.728	428,8%	492,0%	506,2%
Acumulado Ene-Ago '08	3.418	2.721	-	-	-	-
Acumulado Ene-Ago '09	929	549	-	-72,8%	-79,8%	-
Acumulado Ene-Ago '10	1.892	1.316	-	103,6%	139,9%	-
Acumulado Ene-Ago '11	3.588	2.777	-	89,6%	111,0%	-
Acumulado Ene-Ago '12	3.753	2.953	-	4,6%	6,3%	-
Acumulado Ene-Ago '13	2.760	1.851	-	-26,5%	-37,3%	-
Acumulado Ene-Ago '14	2.129	1.382	-	-22,9%	-25,3%	-
Acumulado Ene-Ago '15	2.705	1.630	-	27,0%	18,0%	-
Acumulado Ene-Ago '16	4.379	3.089	179	61,9%	89,5%	-
Acumulado Ene-Ago '17	27.066	25.094	18.129	518,0%	712,3%	10020,7%
Acumulado Ene-Ago '18	77.631	74.619	72.263	186,8%	197,4%	298,6%
Acumulado Ene-Ago '19	17.400	15.926	17.227	-77,6%	-78,7%	-76,2%
Acumulado Ene-Ago '20	3.624	2.695	2.635	-79,2%	-83,1%	-84,7%
Acumulado Ene-Ago '21	9.240	5.133	4.487	154,9%	90,5%	70,3%
Acumulado Ene-Ago '22	14.968	5.906	4.132	62,0%	15,0%	-7,9%
Acumulado Ene-Ago '23	37.977	28.050	28.294	153,7%	374,9%	584,8%
Acumulado Ene-Ago '24	135.212	102.631	107.631	256,0%	265,9%	280,4%
Acumulado Ene-Ago '25	2.638.735	2.534.775	2.582.949	1851,6%	2369,8%	2299,8%

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

Tal como reflejan los indicadores recientes, el comportamiento del mercado inmobiliario continúa condicionado por la disponibilidad y accesibilidad del crédito hipotecario, cuya evolución incide directamente en el ritmo y perfil de las operaciones registradas.

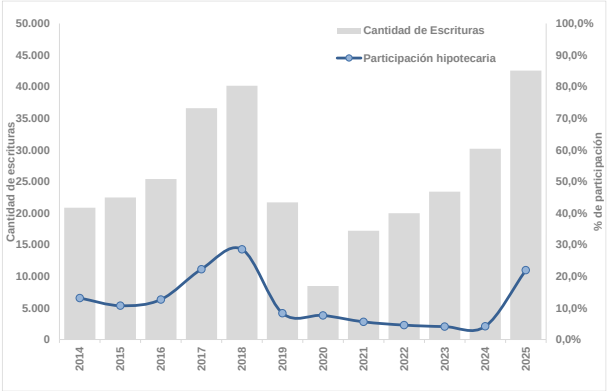
Si bien el financiamiento para la adquisición de vivienda, que volvió a ofrecerse en volúmenes significativos desde 2024, ha sido en este período uno de los factores que acompañaron la expansión del mercado, lo cierto es que continúa representando una fracción minoritaria de las operaciones. Su incidencia se mantiene en niveles similares, aunque todavía inferiores, a los registrados en 2018 en ambas plazas del país (ver Gráficos XV y XVI) y sigue siendo uno de los mercados más pequeños del mundo (como % del PBI).

Gráfico XV – Escrituras celebradas y proporción de Escrituras celebradas mediante hipotecas en la Provincia de Buenos Aires. Agosto 2014 – 2025 (en cantidad y en % de variación interanual)



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

Gráfico XVI – Escrituras celebradas y proporción de Escrituras celebradas mediante hipotecas en CABA. Agosto 2014 – 2025 (en cantidad y en % de variación interanual)



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

El incremento del crédito hipotecario en Agosto y Septiembre podría estar relacionado a situaciones de coyuntura que no permiten asegurar que se mantenga esa tendencia a futuro. La falta de fondeo de largo plazo llevó a los bancos a elevar las tasas de interés (que hoy se encuentran entre el 8% y el 15% si se cobra el sueldo en la entidad y entre el 10% y el 17% en caso contrario; la única excepción es el Banco Nación que mantuvo la tasa en el 4,5% o el 8% en los casos mencionados) y a endurecer los criterios de scoring crediticio (Banco Nación incluido). Los valores solicitados de ingresos mínimos varían en cada entidad, pero establecen un umbral que deja afuera a buena parte de la clase media. A esto se suman los problemas derivados de la volatilidad del dólar, dado que la suma del crédito se fija en pesos y recién se convierte a dólares una vez que se produce el desembolso.

Estas limitaciones no sólo reducen su impacto potencial sobre el conjunto del mercado y su sostenibilidad en el tiempo, sino que condicionan significativamente las características de los nuevos desarrollos promovidos en un mercado donde el crédito hipotecario se vuelca fundamentalmente a la compra de unidades usadas.

Como hemos destacado en numerosas ocasiones en nuestro Informes, la disponibilidad de financiamiento hipotecario de largo plazo resulta clave para facilitar el acceso a la vivienda por parte de los usuarios finales y **sin fondeo no hay crédito**. Sin los instrumentos adecuados (securitización de hipotecas, fondos de compensación, cobertura cambiaria, etc.) no será viable un sistema robusto y permanente de crédito para la vivienda.

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