



Informe de Coyuntura de la Construcción



INFORME N° 242

**Correspondiente al período Octubre – Noviembre de
2025**

**República Argentina | Diciembre 2025
Dpto. Estadística**

▶	Resumen Ejecutivo	3
	Marco General.....	3
	Situación Laboral	4
	Situación Inmobiliaria	5
▶	Marco General.....	7
	La Construcción	7
	Empresas Constructoras.....	12
	Costos	17
	La construcción en el empleo	19
▶	Situación Laboral en la Construcción a Octubre 2025.....	23
	El empleo agregado en la Construcción	23
	Empleo por tamaño de empresa.....	26
	La situación del empleo sectorial por provincia	28
	El salario en la Construcción.....	30
	La evolución del salario real.....	33
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	37
	Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	37
	Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	39
	La compraventa de inmuebles	43
▶	Glosario de Términos utilizados.	50

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 242

Diciembre 2025

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los registros del IERIC marcaron en Noviembre una caída interanual del 1% en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción.
- El número de empleadores se encuentra prácticamente en el mismo nivel que durante el año 2020 de la pandemia, cuando se había afrontado una baja abrupta. Y supone un 23% menos que en los picos de 2008 y 2013.
- La dinámica en las *Grandes jurisdicciones* luce menos favorable que en las *Restantes*. En efecto, mientras en estas últimas el número de empleadores se mantuvo prácticamente estable (0,1%), en las primeras se verificó un descenso del 1,6% interanual.
- La mayor parte de las provincias del país han reducido su plantel de empleadores en el último año. En 8 jurisdicciones se observó una variación interanual positiva, mientras que el número en donde tuvo lugar una caída ascendió a 15.
- Entre las *Grandes jurisdicciones*, el principal retroceso se observa en la provincia de Buenos Aires, donde tuvo lugar una caída interanual del 3,4%. En este grupo Santa Fe fue la única provincia con guarismos positivos.
- Entre las *Restantes jurisdicciones*, San Juan es la que se destaca y separa del resto: con un alza del 13,2% interanual, prácticamente triplica a la jurisdicción que la sucede (Neuquén, con el 4,3%).
- En términos de *Forma Jurídica*, la mayor parte de los empleadores que salieron de la actividad fueron *Unipersonales*, que fue también la categoría que más cayó en términos relativos (-4,1%).
- Del análisis por Tipo de Actividad se constata que ambas tipologías quedaron en terreno negativo, pero mientras Constructoras/Contratistas se contrajo un 0,8%, Subcontratistas lo hizo un 2,9%.
- El consumo de *cemento* mostró en Noviembre una caída interanual del 4,7%, la tercera en lo que va del año (todas en el segundo semestre) y la más pronunciada de 2025.
- Este indicador se contrajo un 27,5% respecto al 2022 y para un mes de Noviembre es el más bajo desde el año 2009 y resultando incluso, menor al de los años 2006 y 2007.
- En Noviembre, ambas tipologías de envase desmejoraron su evolución respecto a Octubre, pero mientras que el consumo *a granel* se expandió un 9,3%, el consumo *en bolsa* retrocedió un 13,4%.
- El consumo *en bolsa* se encuentra en su nivel más bajo desde el año 2009, superando por apenas el 8,1% a la marca del año 2005. Por el contrario, el consumo *a granel* supera (levemente) al de varios años más cercanos, como 2015 y 2019.
- Al igual que el consumo de cemento, el Índice Construya también pasó en Noviembre a terreno negativo, contrayéndose un 5,5% interanual. Este también es su tercer descenso en lo que va del año. La diferencia fue que una de ellas había sido en Enero.
- Su versión desestacionalizada experimentó su cuarta caída en los últimos 5 meses, período en el que acumuló una merma del 16,4% mensual.
- De una manera más aguda que en el consumo de cemento, este nuevo retroceso llevó al Índice a su nivel más bajo desde el año 2004, acumulando una baja del 29% respecto a Noviembre de 2023.
- Los datos del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC-INDEC) para Octubre de 2025 siguieron reflejando una situación heterogénea.

- Mientras que rubros como *Asfalto*, *Hormigón elaborado* y *Artículos sanitarios de cerámica* mostraron tasas de crecimiento interanual de más del 30%, insumos de uso difundido como *Ladrillos huecos* y *Pisos y revestimientos cerámicos* se mantuvieron en terreno negativo.
- La incidencia de los insumos más ligados a las *Obras Residenciales* en la evolución de los indicadores sectoriales se advierte en el hecho de que tanto el ISAC como el Índice Construya se encuentran hoy en un nivel más bajo que el consumo de cemento.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) marcó en Noviembre un alza del 2% mensual.
- Luego de que en los primeros 8 meses del año el indicador logró ubicarse sistemáticamente por debajo de ese umbral, acumula ya 3 meses consecutivos por encima del 2%.
- Mientras el costo de los Materiales se elevó un 1,5% mensual, el de la Mano de obra lo duplicó (3%).
- El comportamiento del rubro Materiales es de resaltar, porque el inicio de su nueva aceleración se remonta al mes de Julio. A partir de ese mes ya acumuló 5 períodos con alzas iguales o superiores al 1,5%.
- En términos interanuales, el Nivel General de costos mostró un incremento del 23,2%, con una marcada desaceleración respecto al 121,7% de un año atrás, y al 186,3% de 24 meses atrás.
- Fruto de esta aceleración, y del descenso en el tipo de cambio, el nivel del indicador medido en dólares estadounidenses evidenció un aumento 2,3% mensual, y quedó nuevamente por encima del valor de Agosto pasado.

Situación Laboral

- El empleo formal en la Industria de la Construcción mostró en Octubre una nueva variación positiva. La estimación preliminar da cuenta de un total de 361.591 puestos de trabajo registrados.
- El incremento mensual es del 0,3% y representa la cuarta variación positiva de manera consecutiva.
- En la comparación interanual, la cantidad de puestos de trabajo exhibió un incremento del 0,7%, encadenando siete meses consecutivos en terreno positivo. No obstante, el dato de Octubre es el de menor ritmo de crecimiento desde el inicio del proceso de recuperación en Abril.
- Esta leve expansión del volumen de ocupación se produjo en un contexto de ligera retracción en la cantidad de empleadores registrados. Esto se tradujo en un incremento del 0,5% en el empleo promedio, que alcanzó 13,7 puestos registrados por empresa constructora.
- La variación mensual estuvo marcada por una recomposición de la estructura empresarial con un crecimiento significativo del segmento de empresas de 500 o más trabajadores, que se explica fundamentalmente por el desempeño de las firmas de entre 500 y 1.000 empleados.
- En términos territoriales, la dinámica del empleo mostró un comportamiento heterogéneo: 13 provincias registraron incrementos en el nivel de ocupación, mientras que 11 presentaron retracciones.
- A nivel agregado, no se verificaron diferencias relevantes entre las Grandes Jurisdicciones y el Resto del País, cuyos niveles de empleo aumentaron 0,4% y 0,2% mensual, respectivamente.
- Las regiones Centro y NOA encabezaron la expansión del empleo con incrementos del 1,6% y 1,3%, respectivamente, mientras que el NEA volvió a registrar la mayor contracción (-3,4%).
- Santa Fe y Córdoba lideraron las incorporaciones de obreros con participaciones del 29,9% y 26,1%, en la generación bruta de puestos de trabajo.
- La Provincia de Jujuy registró el mejor desempeño del país, marcando un incremento intermensual del 5,9%, seguido por Río Negro con 5,4% y San Juan con 3,9%.
- En la comparación interanual, el liderazgo continúa en el norte del país. Santiago del Estero se consolidó como la provincia con el mayor crecimiento del empleo sectorial, con un aumento del 27,8% en Octubre, dejando a Formosa (25,4%) en un segundo lugar.

- La remuneración nominal promedio de los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción alcanzó los \$1.199.577,6. En términos interanuales, el salario promedio exhibió un alza del 33,1%.
- Las franjas salariales superiores fueron nuevamente las que concentraron el mayor crecimiento, con incrementos que alcanzaron el 23,4% y el 19,9% en los tramos de entre \$1.040.000 y \$1.249.000 y de más de \$1.450.000, respectivamente.
- Analizando por tamaño de empresa, las firmas medianas y grandes volvieron a liderar los incrementos salariales del mes. El mayor ritmo de crecimiento se vio en la media salarial correspondiente a los establecimientos de más de 500 trabajadores, con una expansión del 20,2% mensual.
- A nivel provincial, las variaciones mensuales más elevadas del salario nominal se verificaron en Santa Cruz (+14,3%) y San Juan (+13,7%).
- La dinámica del salario real percibido por los trabajadores del sector mantuvo su tendencia positiva en Octubre. El incremento interanual del promedio de las remuneraciones nominales se mantuvo levemente por sobre el aumento de los precios al consumidor.
- A nivel territorial, la evolución del salario real mantuvo su desempeño favorable durante Octubre. Varias provincias muestran un crecimiento interanual sostenido, destacándose Río Negro (19,6%), La Rioja (17,4%), Formosa y San Luis (16,8%).
- Un conjunto reducido de provincias presentó caídas significativas en el salario real, entre las cuales se destacan Neuquén (-19,5%), Santa Cruz (-15,2%) y Salta (-8,8%).

Situación Inmobiliaria

- El indicador elaborado por el INDEC a partir del relevamiento de la superficie permitada para la construcción en 246 municipios seleccionados de todo el país alcanzó en Septiembre un total de 1.401.140 M2.
- Este nivel marcó un incremento en relación con igual mes del 2024 pero resultó inferior al de Agosto último. En contraste, la cantidad de nuevos emprendimientos continuó en expansión con un total de 5.183 permisos otorgados.
- La mejora en la actividad de nuevos desarrollos se encuentra impulsada por la mayor cantidad de emprendimientos registrados con relación al año precedente.
- La variación interanual acumulada en los primeros nueve meses de 2025 da cuenta de un 6,5% más de permisos que en igual período de 2024. Este incremento explica casi en su totalidad la expansión de la superficie total, sin que se verifiquen cambios significativos en la escala media de los emprendimientos (+0,5%).
- La evolución territorial de los nuevos desarrollos muestra un panorama heterogéneo entre regiones y provincias. El acumulado a Septiembre indica que el NOA concentra las variaciones interanuales más destacadas, con fuertes incrementos en Tucumán (+77,9%) y Catamarca (+60,9%).
- En contraste, el NEA continúa mostrando los mayores retrocesos en relación con los primeros 9 meses de 2024, con tasas de variación del -33,2% en Formosa, del -26,7% en Chaco y del -19,1% en Misiones.
- La superficie permitada en la Ciudad de Buenos Aires presentó en Octubre un retroceso respecto del mes anterior, pero el comportamiento general del año continúa evidenciando un volumen sostenido de permisos.
- La superficie autorizada para construir alcanzó los 191.125 M2, con una variación interanual del 8,2%. La media móvil de doce meses se situó en 16,6%, consolidando la dinámica iniciada desde comienzos de 2024.
- En relación con la tipología de obra, este dinamismo resultó impulsado principalmente por el aumento del 16,0% en las *Obras Nuevas*, que representan el componente de mayor peso dentro del total autorizado.
- Si bien las *Ampliaciones* muestran una variación extraordinaria (+997,3% interanual), esta se relaciona con la escasa base de comparación, siendo su incidencia estructural dentro del metraje total es reducida.

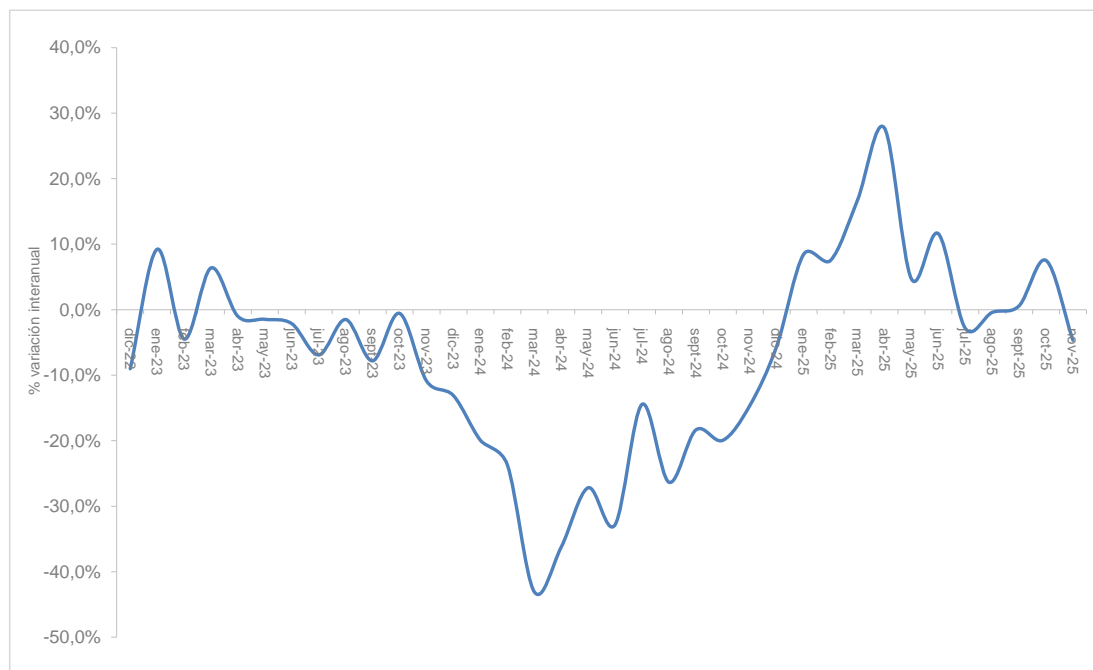
- En el caso de la superficie promedio por permiso, se registró una caída del 11% interanual, pasando de 1.940 M2 a 1.723 M2.
- La Provincia de Buenos Aires registró 15.321 escrituras en Octubre, con un incremento del 6,6% respecto de Septiembre. La variación interanual se situó en 36,6%, marcando una vez más fuertes tasas positivas que en el año superaron siempre el 20%.
- Las operaciones con garantía hipotecaria totalizaron 2.600 escrituras, marcando una variación mensual del 6,6% y del 98,8% interanual. De este modo, la participación de las compraventas con financiamiento fue del 17,0% del total de actos celebrados.
- El monto promedio por escritura en la Provincia de Buenos Aires se ubicó en \$94.308.734 durante este periodo. Expresado en dólares al tipo de cambio oficial promedio del mes el valor fue de USD 65.857, lo que representa una suba de 10,3% interanual.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la actividad de Octubre reflejó una evolución similar a la observada en la Provincia, con un total de 7.018 escrituras, uno de los valores más altos del año y un 0,3% por encima del nivel de Septiembre. La variación interanual se ubicó en 17,2%.
- Las operaciones con garantía hipotecaria totalizaron 1.501, lo que implicó un incremento mensual del 1,0% y una suba del 59,0% respecto de Octubre de 2024. Así, la participación de las compraventas con financiamiento ascendió a 21,4% del total de actos celebrados.
- El monto promedio por escritura celebrada en este distrito durante Octubre se ubicó en \$167.552.533. Expresado en dólares al tipo de cambio oficial promedio del mes, el valor alcanzó a USD 117.004, equivalente a una suba interanual de 8,3%.
- El crédito hipotecario consolida su recuperación en Octubre (cuarto mes de crecimiento sucesivo) y continúa la tendencia expansiva iniciada tras la reactivación de las líneas UVA en Abril de 2024. El monto total desembolsado alcanzó los \$536.498 millones, lo que representa un crecimiento mensual del 7,7% e interanual del 144,8%.
- Del total otorgado, \$526.289 millones correspondieron a préstamos con plazos superiores a 10 años, presumiblemente dedicados a la compra de viviendas.
- Los datos provisorios de Noviembre anticipan una marcada contracción del crédito hipotecario. El monto total desembolsado alcanzaría los \$266.046 millones, lo que implica una caída mensual del 50,4% y una variación interanual positiva del 25,0%. Siguiendo esta misma dinámica, \$257.219 millones se destinarían a la adquisición de viviendas, registrando una contracción mensual del 51,1% y una expansión interanual del 30,2%.

► Marco General

La Construcción

El consumo de **cemento** mostró en **Noviembre** una caída interanual del **4,7%**, la **tercera** en lo que va del año (todas en el segundo semestre), pero, además, la **más pronunciada**. El dato resulta aún más significativo si se tiene presente que el mismo mes de 2023 y 2024 también había experimentado bajas interanuales.

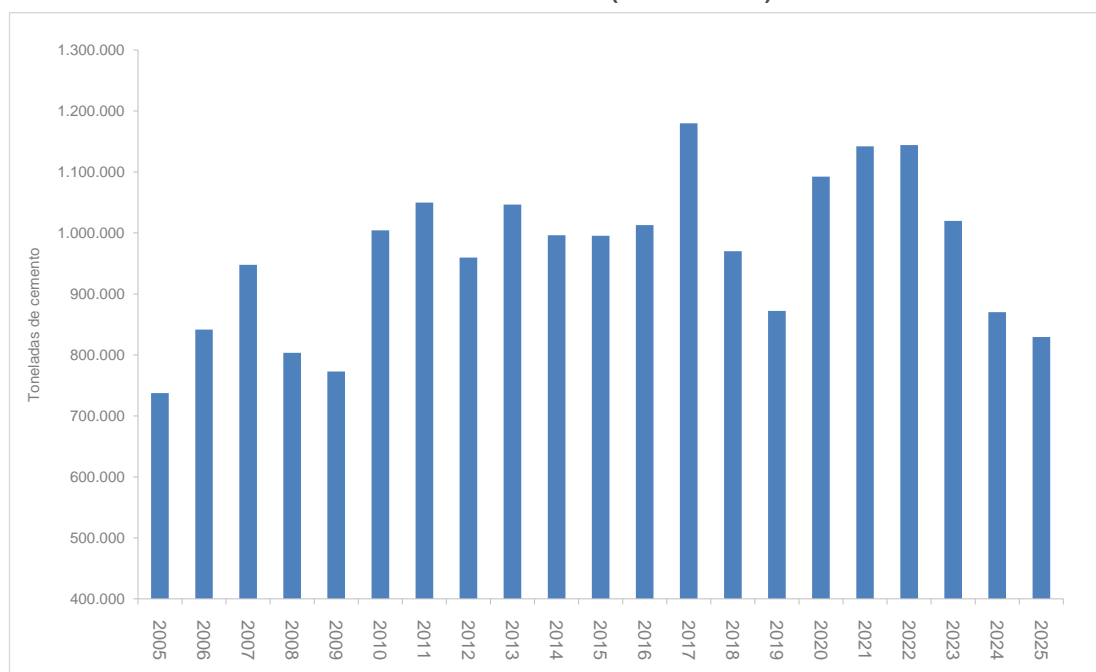
Gráfico I – Consumo de cemento. Variación interanual.
Diciembre 2022 – Noviembre 2025 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCEP

La consecuencia de ello es que **el consumo de cemento se contrajo un 27,5% respecto al 2022** y que, **para un mes de Noviembre, es el más bajo desde el año 2009** y resultó, incluso, menor al de los años 2006 y 2007.

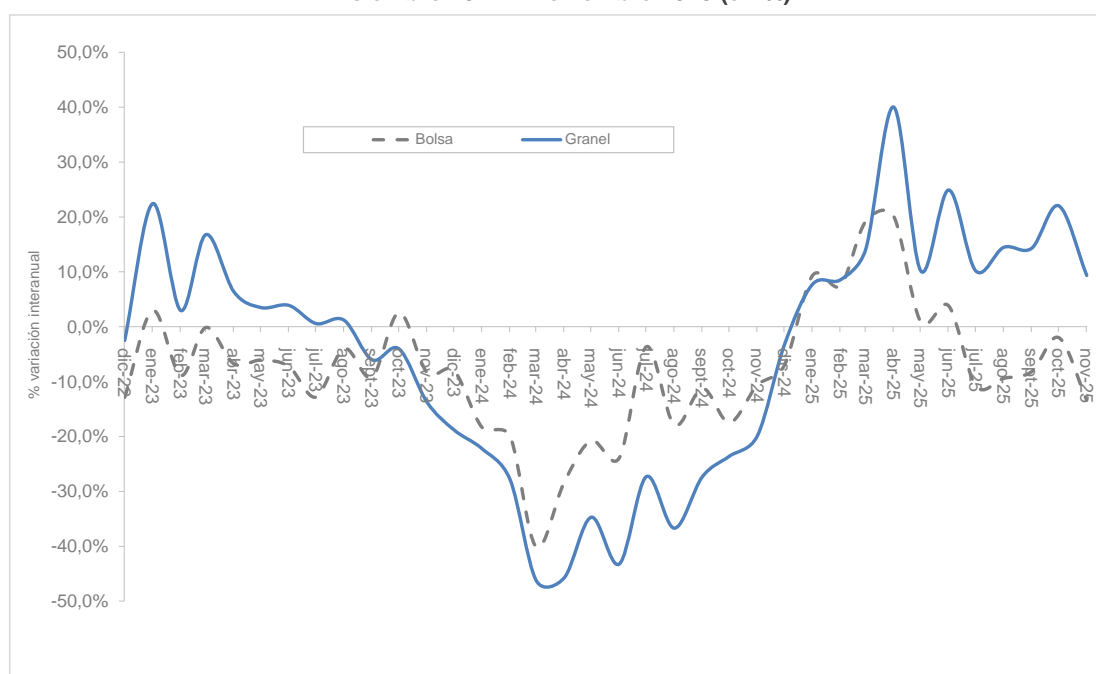
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Noviembre 2005 / 2025 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCEP

En Noviembre, ambas tipologías de envase desmejoraron su evolución, pero mantuvieron la divergencia que se viene observando desde Julio, cuando el consumo en *bolsa* pasó a terreno negativo. Así, **mientras que el consumo a *granel* se expandió un 9,3% interanual, el consumo en *bolsa* retrocedió un 13,4%.**

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

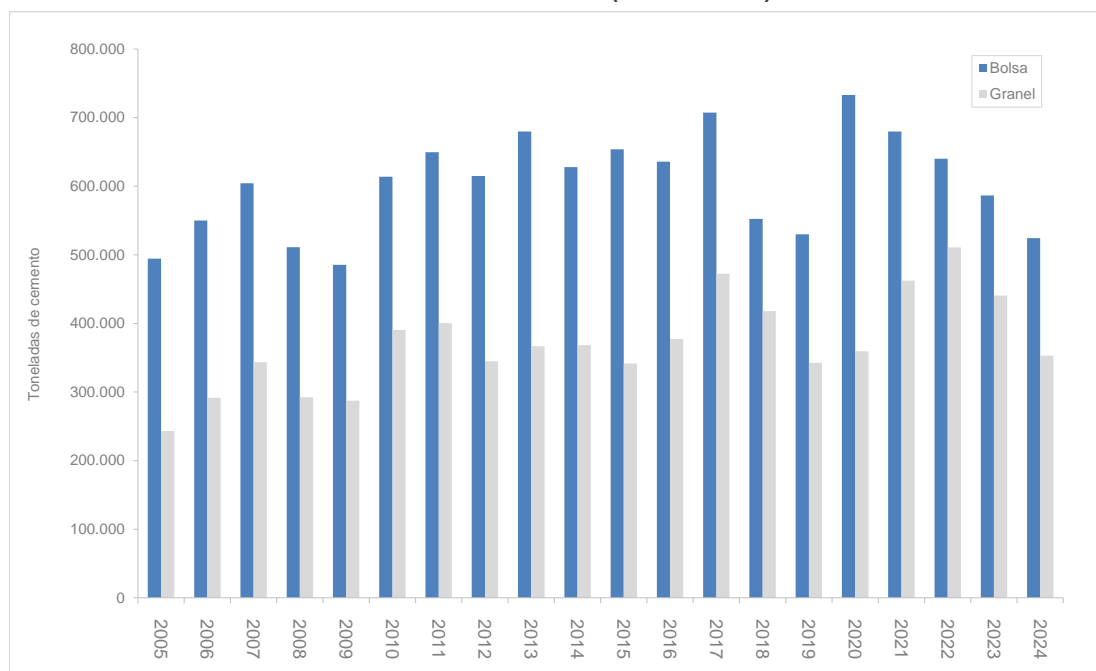


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCEP

Esa divergencia reciente expresa una diferencia más profunda, que da cuenta de las características del actual presente del sector. Así, se advierte que **el consumo en *bolsa* se encuentra en su nivel más bajo desde el año 2009, superando por apenas el 8,1% a la marca del año 2005.** Por el contrario, **el consumo a *granel* supera (levemente) al de varios años más cercanos, como 2015 y 2019.** Del mismo modo, la caída acumulada en el último bienio por el consumo en *bolsa* ascendió a 22,6%, mientras que la del

consumo *a granel* fue del 12,4%. No es ajena a la contracción del consumo en bolsa lo que ocurre en torno a la autoconstrucción, reformas y ampliaciones de viviendas, muy limitadas todas por la caída del salario real al no haber excedentes que se utilicen con este destino.

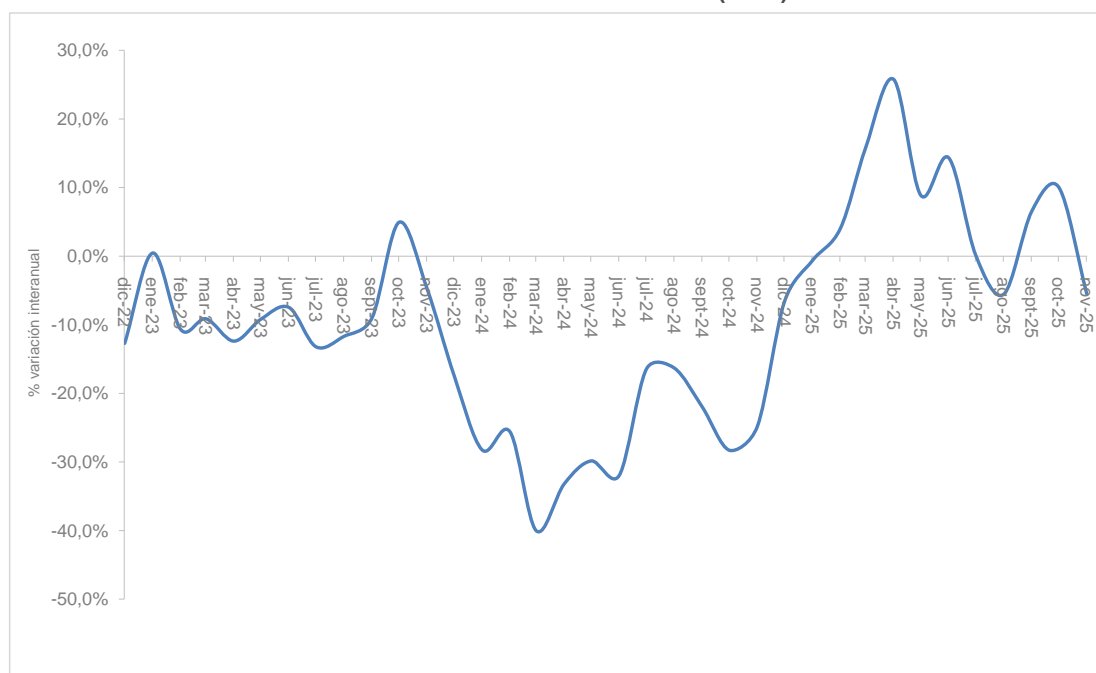
Gráfico IV – Consumo de cemento según tipo de envase. Nivel mensual.
Noviembre 2005 / 2025 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Al igual que el consumo de cemento, **el Índice Construya también pasó en Noviembre a terreno negativo, contrayéndose un 5,5%**. Este también es su tercer descenso en lo que va del año. La diferencia fue que una de ellas había sido en Enero. Además, **su versión desestacionalizada experimentó su cuarta caída en los últimos 5 meses, período en el que acumuló una merma del 16,4%**.

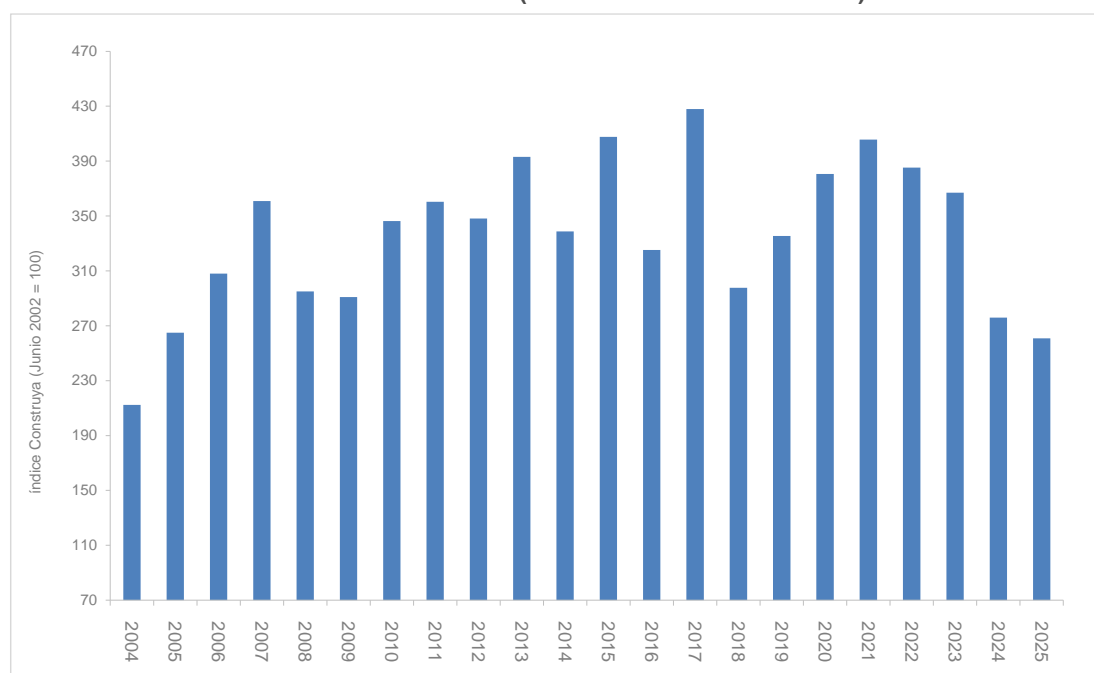
Gráfico V – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual.
Diciembre 2022 - Noviembre 2025 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

De una manera más aguda que en el consumo de cemento, este nuevo retroceso llevó al Índice a su nivel más bajo desde el año 2004, acumulando una baja del 29% respecto a igual mes de 2023.

Gráfico VI – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel mensual.
Noviembre 2004 / 2025 (Índice Base Junio 2002 = 100)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

Asimismo, los datos del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC-INDEC) para Octubre siguieron reflejando una situación heterogénea. Mientras que rubros como **Asfalto**, **Hormigón elaborado** y **Artículos sanitarios de cerámica** mostraron tasas de crecimiento interanual de más del 30%, insumos de uso difundido como **Ladrillos huecos** y **Pisos y revestimientos cerámicos** se mantuvieron en terreno negativo.

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

Insumo	oct-22	oct-23	oct-24	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25
Artículos sanitarios de cerámica	5,0%	9,1%	-51,2%	26,9%	16,9%	42,1%	35,8%
Asfalto	-24,0%	-5,7%	-16,6%	31,8%	61,1%	27,1%	33,6%
Cales	-1,1%	1,0%	-14,7%	-9,4%	-9,5%	-4,1%	-3,6%
Cemento portland	-0,8%	-0,6%	-19,9%	-2,8%	-0,4%	0,6%	7,5%
Hierro redondo y aceros para la construcción	2,4%	-5,1%	-32,9%	9,8%	1,5%	12,7%	7,7%
Hormigón elaborado	3,1%	-4,3%	-27,3%	21,2%	22,6%	25,1%	40,7%
Ladrillos huecos	2,0%	0,5%	-26,3%	-9,3%	-14,7%	-4,3%	-6,9%
Mosaicos graníticos y calcáreos	-9,9%	7,7%	-34,9%	36,1%	32,3%	42,9%	24,4%
Pinturas para construcción	-23,3%	27,3%	-9,6%	3,5%	-0,2%	-0,9%	13,1%
Pisos y revestimientos cerámicos	-4,9%	9,2%	-24,2%	9,0%	-4,5%	-7,6%	-6,4%
Placas de yeso	5,4%	7,3%	-12,8%	-1,1%	-11,5%	6,2%	-0,6%
Yeso	-3,3%	4,5%	-27,0%	-7,4%	-8,0%	-4,8%	-11,2%
Resto*	25,1%	7,8%	-27,2%	-7,5%	7,1%	25,1%	12,4%

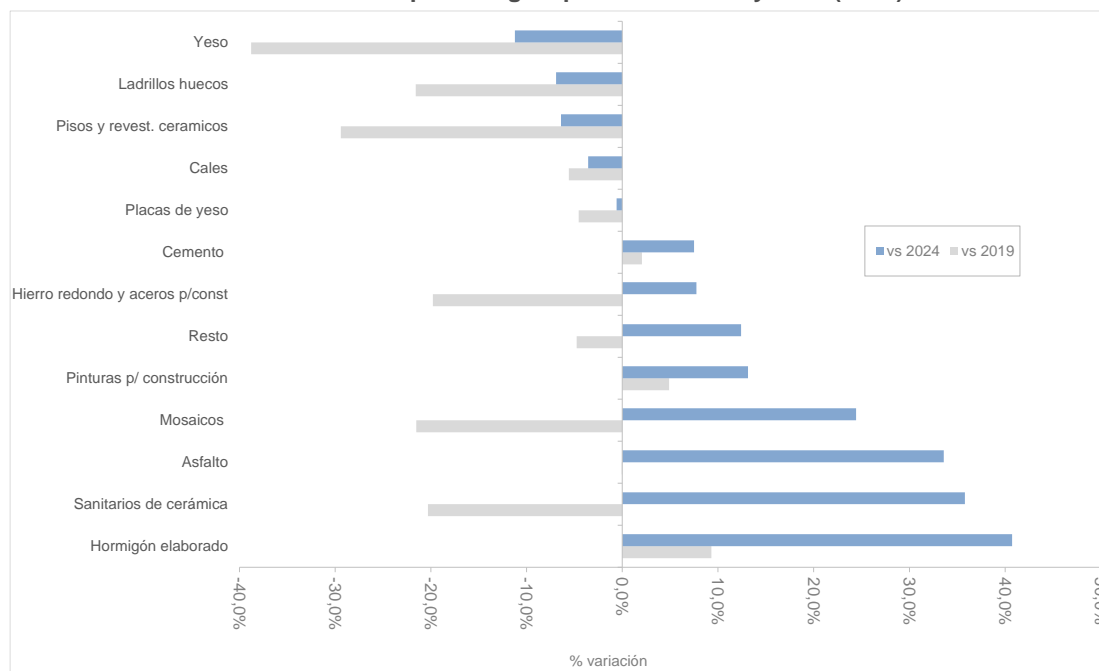
* Incluye grifería, vidrio plano para construcción y tubos de acero sin costura.

Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

El caso de **Ladrillos huecos** es relevante, porque acumula una merma del 31,4% desde Octubre de 2023. Este insumo presenta baja probabilidad de reemplazo de producción nacional por producto importado, aunque sí enfrenta la competencia tecnológica de otras soluciones alternativas. El producto ha

sido uno de los que mayor descenso registró en ese lapso, sólo superado por *Artículos sanitarios de cerámica* y *Yeso*. Del otro lado, **el caso del Asfalto también es para resaltar, porque con su reciente recuperación retornó a sus niveles de 2019**; desde entonces, el único registro para un mes de Octubre superior al actual fue el de 2021.

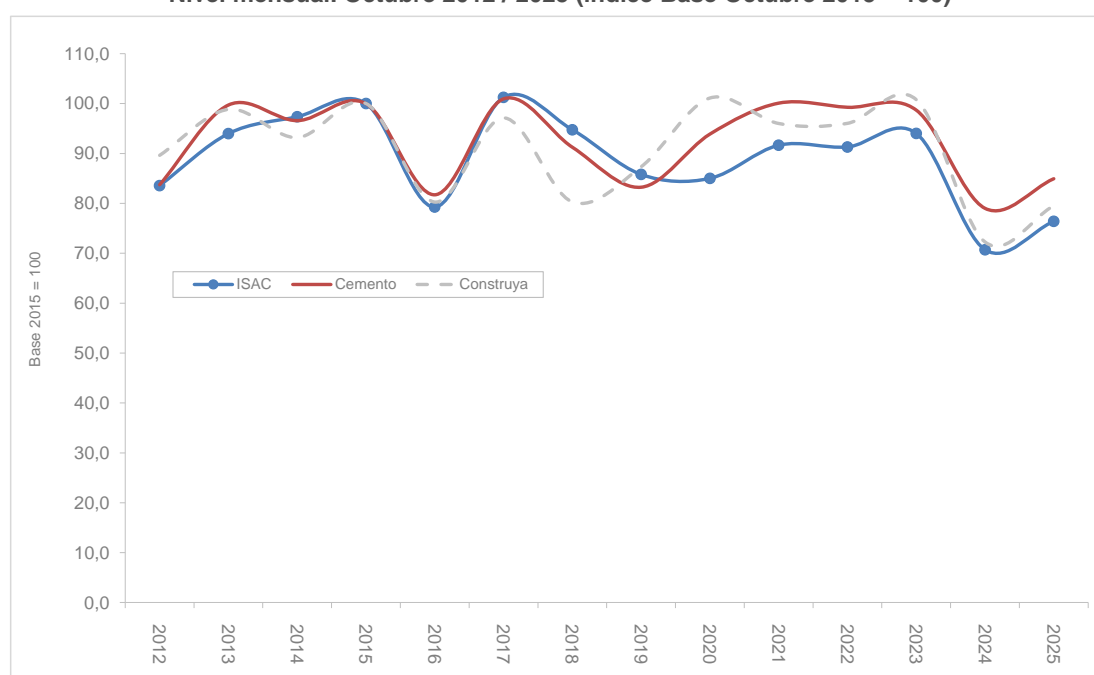
Gráfico VII – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación. Octubre 2025 respecto a igual período de 2019 y 2024 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En todo caso, **la incidencia de los insumos más ligados a las obras residenciales se advierte en el hecho de que tanto el ISAC como el Índice Construya se encuentra hoy en un nivel más bajo que el consumo de cemento**. Así, tomando a Octubre de 2015 como base 100, tanto el Construya como, sobre todo, el ISAC, se encuentran por debajo de la marca de 80. Mientras que el consumo de Cemento se acerca a 85.

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

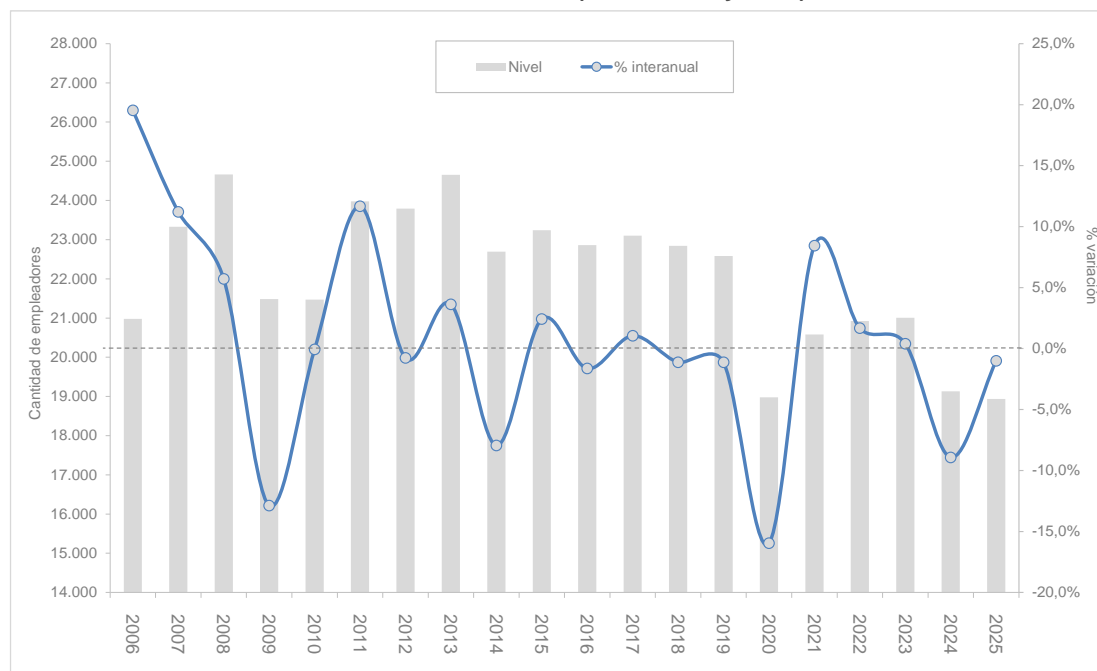


Fuente: elaboración IERIC en base INDEC, AFCP y Grupo Construya

Empresas Constructoras

Los registros del IERIC marcaron en Noviembre una caída interanual del 1% en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción, una merma levemente más moderada que la de los dos meses anteriores. Ello significa que **el número de empleadores se encuentra prácticamente en el mismo nivel que durante el año de la pandemia**, cuando se había afrontado una baja abrupta. Y es un 23% menor que en los picos de 2008 y 2013.

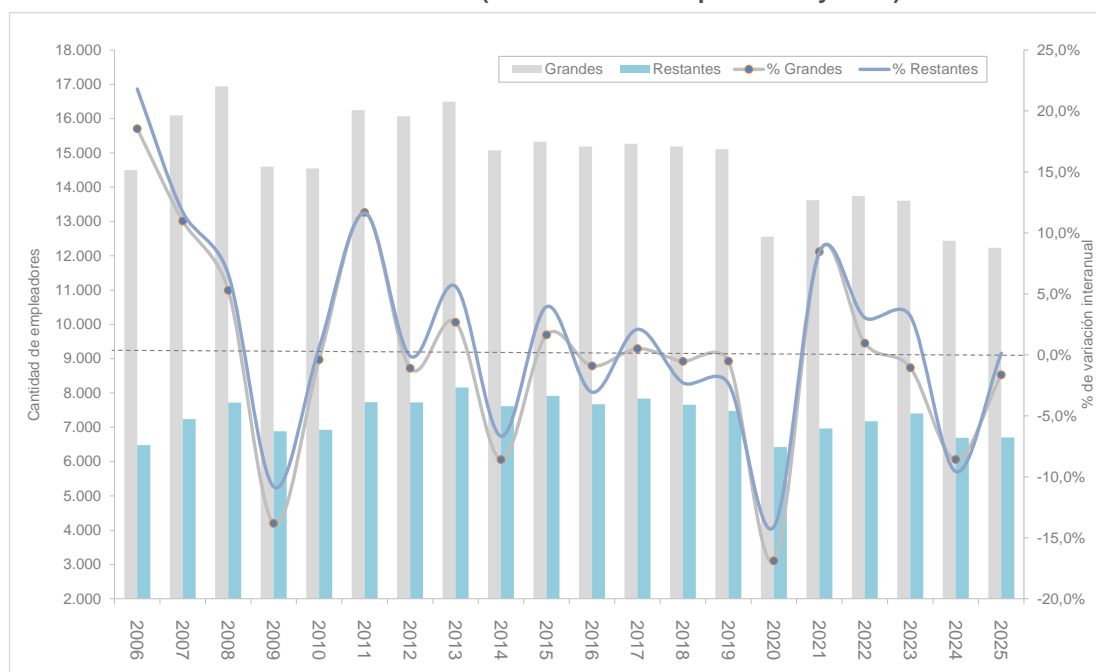
Gráfico IX – Construcción. Empresas en actividad. Nivel mensual y Variación interanual.
Noviembre 2006 / 2025 (en cantidad y en %)



* A partir del año 2024, el proceso de renovación de credenciales concluye en el mes de Febrero. Esto afecta la comparabilidad de los datos, puesto que, hasta entonces, dicho proceso culminaba en el mes de Abril.
Fuente: IERIC

Tal como acontece de unos años a esta parte, **la dinámica en las Grandes jurisdicciones luce menos favorable que en las Restantes**. En efecto, **mientras en estas últimas el número de empleadores se mantuvo prácticamente estable (0,1%), en las primeras se verificó un descenso del 1,6%**. Y esa brecha se advierte también en el largo plazo: mientras las *Restantes jurisdicciones* cuentan hoy con una cantidad de empleadores 17,8% más baja respecto a su pico de 2013, en las *Grandes jurisdicciones* se ve una caída del 27,8% con relación a su máximo de 2008.

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



Fuente: IERIC

La mayor parte de las provincias del país han reducido su plantel de empleadores en el último año. En efecto, **en 8 jurisdicciones se observó una variación interanual positiva, mientras que el número en donde tuvo lugar una caída ascendió a 15.**

Entre las *Grandes jurisdicciones*, el principal retroceso se observa en la provincia de Buenos Aires, donde tuvo lugar una caída interanual del 3,4%, muy por encima del 1% de Córdoba, la otra jurisdicción de ese grupo que se encuentra en terreno negativo. En él, **Santa Fe es la única provincia con guarismos positivos.**

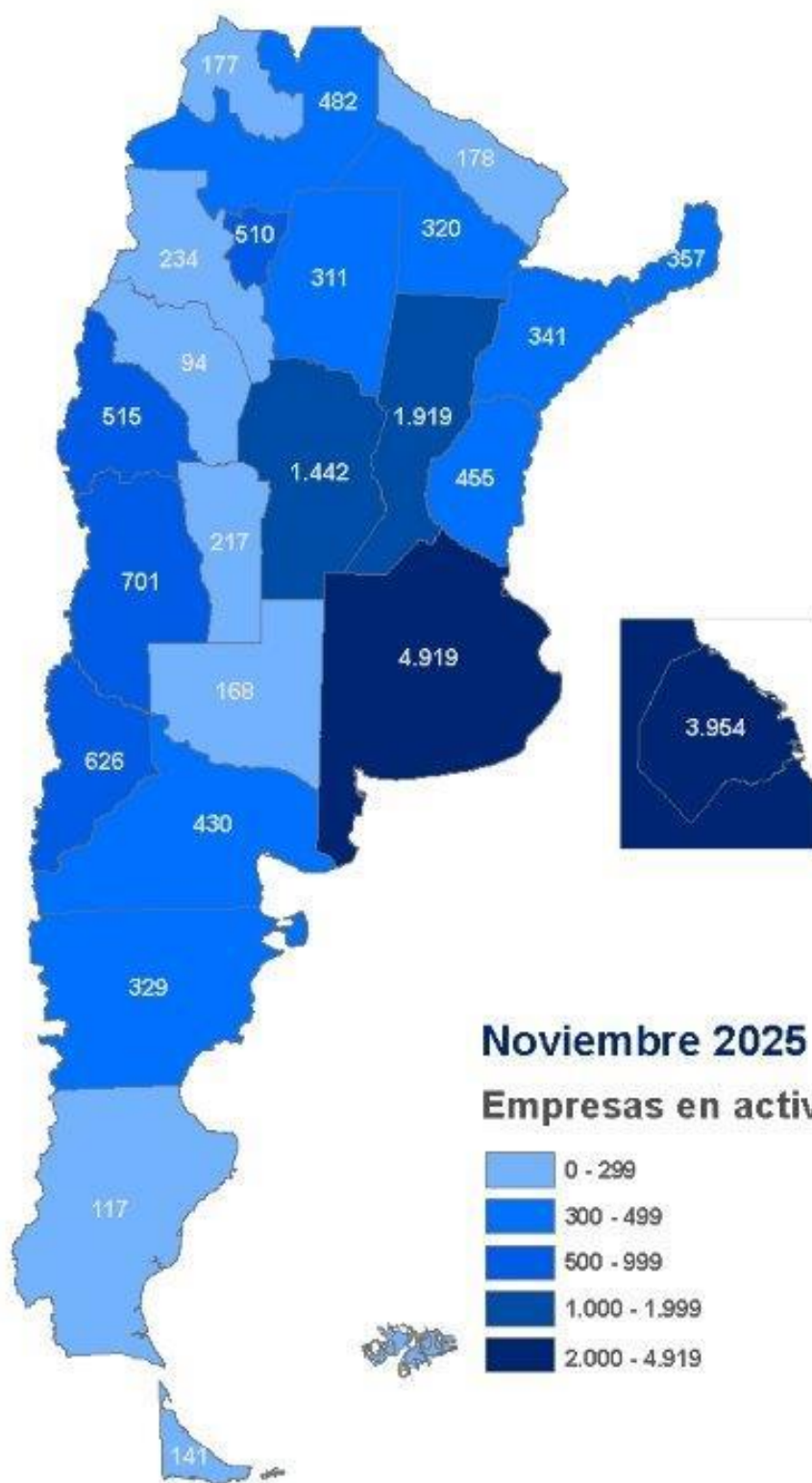
Entre las *Restantes jurisdicciones*, San Juan es la que se destaca y separa del resto: con un alza del 13,2%, prácticamente triplica a la jurisdicción que la sucede (Neuquén, con el 4,3%). En el extremo opuesto, Santa Cruz muestra una merma superior al 9%. Detrás suyo se ubicó Chaco con una variación negativa del 8,8%, Santiago del Estero (-7,2%) y San Luis (-6,5%).

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

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	nov-25	nov-24	nov-25	nov-24	nov-25	nov-24		nov-25	nov-24
Grandes Jurisd.	11.002	11.164	1.232	1.273	12.234	12.437	-1,6%	64,6%	65,0%
Buenos Aires	4.351	4.504	568	590	4.919	5.094	-3,4%	26,0%	26,6%
Cdad. de Bs.As.	3.603	3.608	351	380	3.954	3.988	-0,9%	20,9%	20,8%
Córdoba	1.296	1.309	146	148	1.442	1.457	-1,0%	7,6%	7,6%
Santa Fe	1.752	1.743	167	155	1.919	1.898	1,1%	10,1%	9,9%
Resto del país	6.257	6.238	446	456	6.703	6.694	0,1%	35,4%	35,0%
Catamarca	231	246	3	1	234	247	-5,3%	1,2%	1,3%
Chaco	307	338	13	13	320	351	-8,8%	1,7%	1,8%
Chubut	299	306	30	27	329	333	-1,2%	1,7%	1,7%
Corrientes	337	337	4	5	341	342	-0,3%	1,8%	1,8%
Entre Ríos	440	444	15	17	455	461	-1,3%	2,4%	2,4%
Formosa	176	176	2	3	178	179	-0,6%	0,9%	0,9%
Jujuy	168	162	9	9	177	171	3,5%	0,9%	0,9%
La Pampa	160	158	8	10	168	168	0,0%	0,9%	0,9%
La Rioja	90	91	4	5	94	96	-2,1%	0,5%	0,5%
Mendoza	633	618	68	70	701	688	1,9%	3,7%	3,6%
Misiones	344	355	13	14	357	369	-3,3%	1,9%	1,9%
Neuquén	539	513	87	87	626	600	4,3%	3,3%	3,1%
Río Negro	383	376	47	47	430	423	1,7%	2,3%	2,2%
Salta	464	452	18	23	482	475	1,5%	2,5%	2,5%
San Juan	470	415	45	40	515	455	13,2%	2,7%	2,4%
San Luis	205	218	12	14	217	232	-6,5%	1,1%	1,2%
Santa Cruz	97	106	20	23	117	129	-9,3%	0,6%	0,7%
Sgo. del Estero	304	326	7	9	311	335	-7,2%	1,6%	1,8%
Tierra del Fuego	135	144	6	6	141	150	-6,0%	0,7%	0,8%
Tucumán	475	457	35	33	510	490	4,1%	2,7%	2,6%
Total País	17.259	17.402	1.678	1.729	18.937	19.131	-1,0%	100,0%	100,0%

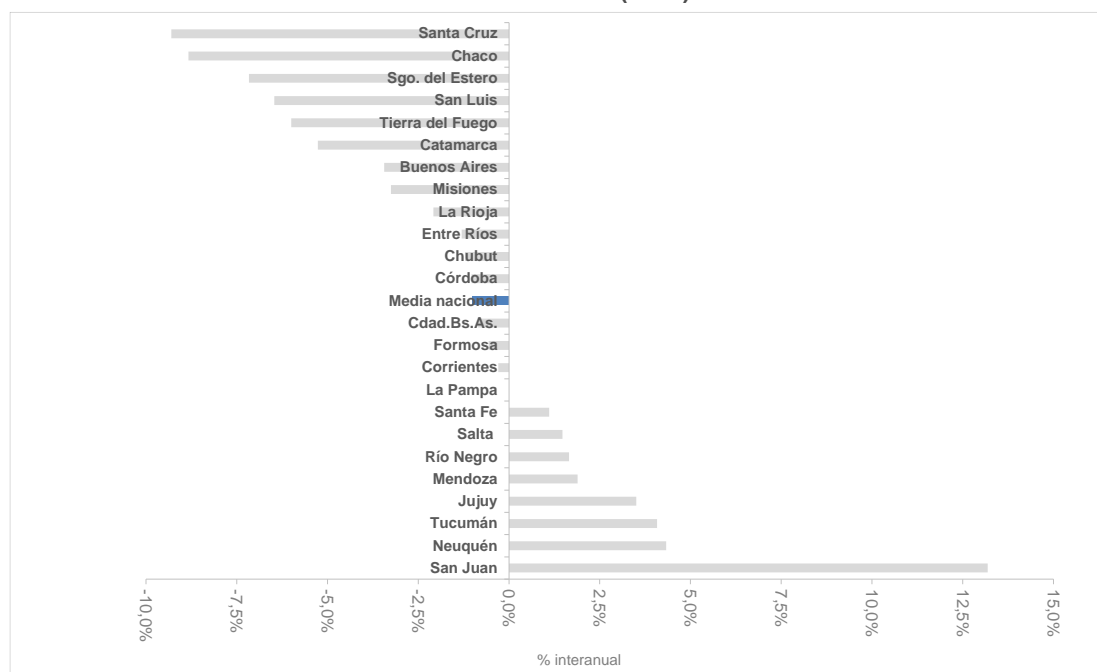
Fuente: IERIC

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



Fuente: IERIC

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



Fuente: IERIC

En términos de *Forma Jurídica*, la mayor parte de los empleadores que salieron de la actividad fueron **Unipersonales**, que fue también la categoría que más cayó en términos relativos (-4,1%). Del otro lado, tanto **Sociedad de Personas** como **Otras** volvieron a mostrar guarismos positivos. El alza de **Otras** fue la más relevante, porque los 65 empleadores que se sumaron en los últimos 12 meses bajo esa figura prácticamente contrapesaron las 80 de **Sociedades de Responsabilidad Limitada** que dejaron la actividad.

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

	nov-25	nov-24	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Noviembre 2025	Noviembre 2024
Unipersonales	5.748	5.991	-4,1%	30,4%	31,3%
Sociedades Personas (2)	227	145	56,6%	1,2%	0,8%
S.A.	4.357	4.375	-0,4%	23,0%	22,9%
S.R.L	6.514	6.594	-1,2%	34,4%	34,5%
Otras (3)	2.091	2.026	3,2%	11,0%	10,6%
Total	18.937	19.131	-1,0%	100,0%	100,0%

(1) Se considera solamente las empresas que poseen arancel al día al último día del mes. No incluye las empresas que han presentado su baja ante el IERIC.

(2) Incluye sociedades de hecho, sociedades y asociaciones civiles, consorcios y fideicomisos

(3) Incluye sociedades en comandita simple, por acciones, colectivas, de capital e industria, UTE, cooperativas, etc.

Fuente: IERIC

En cambio, cuando se contempla el análisis por Tipo de Actividad, se constata que ambas tipologías quedaron en terreno negativo, fenómeno que, nuevamente, se explicaría por la incidencia que en cada una de ellas tuvieron las *Unipersonales*. En todo caso, mientras **Constructoras/Contratistas** se contrajo un 0,8%, **Subcontratistas** lo hizo un 2,9%.

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

	nov-25	nov-24	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Noviembre 2025	Noviembre 2024
Constructoras/Contratistas	17.259	17.402	-0,8%	91,1%	91,0%
Subcontratistas	1.678	1.729	-2,9%	8,9%	9,0%
Total	18.937	19.131	-1,0%	100,0%	100,0%

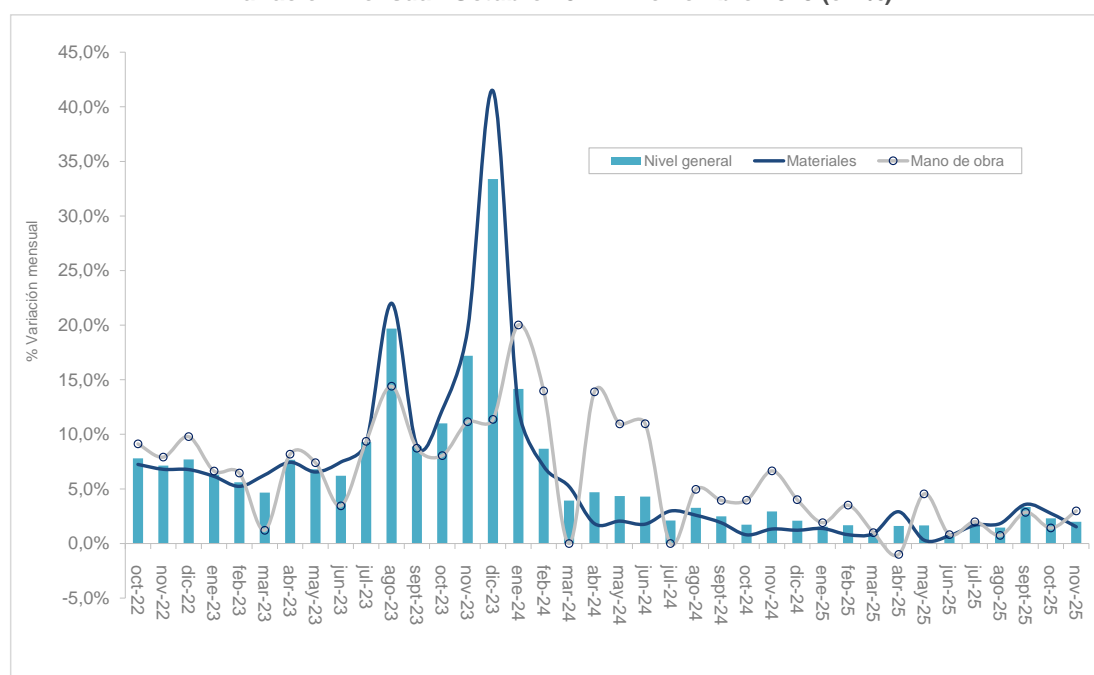
Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) marcó en Noviembre un alza del 2% mensual. Así, luego de que en los primeros 8 meses del año el indicador logró ubicarse sistemáticamente por debajo de ese umbral, acumula ya 3 meses consecutivos por encima de él.

Ahora bien, a diferencia de los dos meses anteriores, cuando había sido el rubro *Materiales* el que había motorizado la suba, en este caso ese rol le cupo a *Mano de obra*. Así, **mientras *Materiales* se elevó un 1,5% mensual, *Mano de obra* lo duplicó (3%)**. El comportamiento de Materiales es de resaltar, porque el inicio de su nueva aceleración se remonta al mes de Julio. Luego de que entre Febrero y Julio había tenido un solo mes con variaciones mayores al 1%, **a partir de Julio ya acumuló 5 meses con alzas iguales o superiores al 1,5%**. De hecho, la de Noviembre fue la más moderada de esa secuencia.

Gráfico XII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación mensual. Octubre 2022 – Noviembre 2025 (en %)



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

¹ Dado que el Informe del Índice del 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:

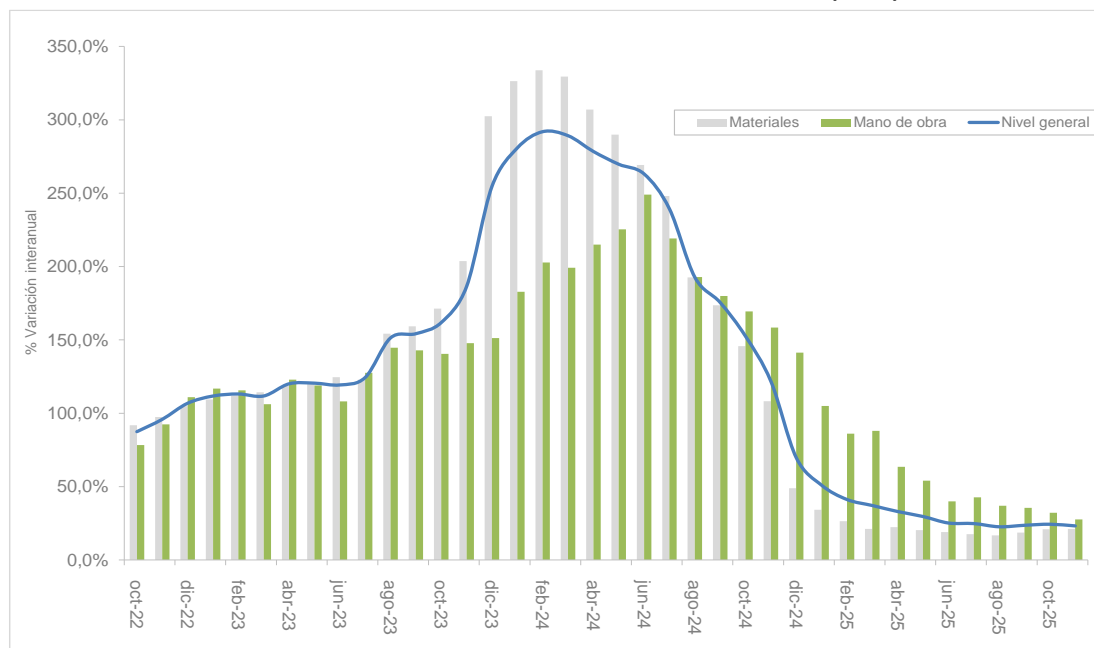
https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/economia/indice_icc_general_capitulos.csv.

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.

En términos interanuales, el Nivel General de costos mostró un incremento del 23,2%, una marcada desaceleración respecto al 121,7% de un año atrás, y al 186,3% de 24 meses atrás. Aunque es, nuevamente, el que más se elevó en el último año, lo cierto es que fue la suba de la Mano de obra la que más se desaceleró: 27,7% contra 158,4% de hace un año.

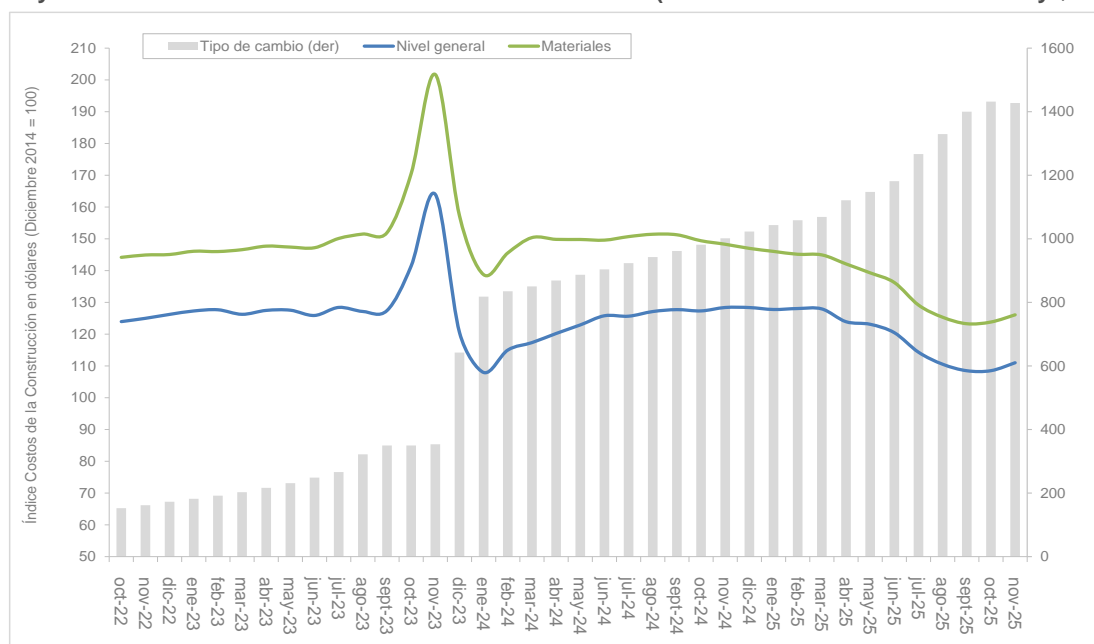
Gráfico XIII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos.
Variación interanual. Octubre 2022 – Noviembre 2025 (en %)



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

Fruto de esta aceleración, y del descenso en el tipo de cambio, el nivel del indicador medido en dólares estadounidenses evidenció un aumento 2,3% mensual, y quedó por encima del valor de Agosto pasado. Aún así, ello supone una baja del 13,5% con relación al pico de Noviembre de 2024, lo que implica niveles relativamente semejantes a los del primer trimestre de 2022, pero 9,6% más altos (en términos nominales) que los de Abril de 2018 y 34,5% más elevados que los de Julio de 2019 (antes del salto devaluatorio posterior a las elecciones primarias de entonces).

Gráfico XIV – Índice de Costo de la Construcción medido en dólares estadounidenses y Tipo de Cambio. Nivel y Promedio mensual. Octubre 2022 – Noviembre 2025 (índice base Diciembre 2014=100 y \$ / U\$S)

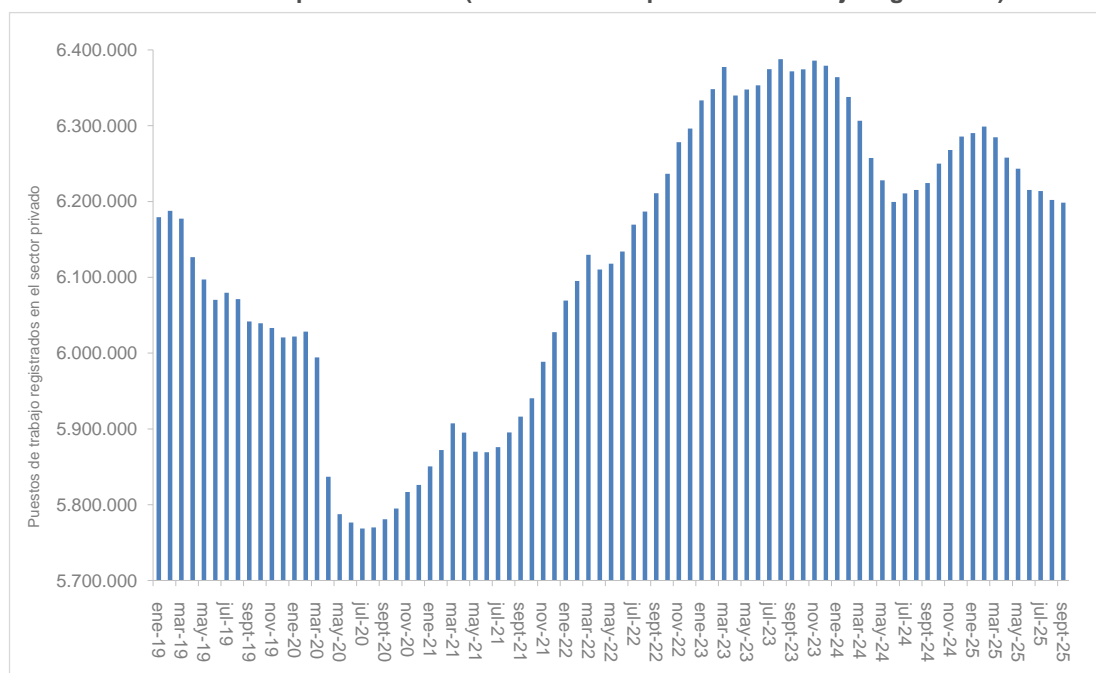


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO) y BCRA

La construcción en el empleo

Los datos provisorios dados a conocer por la Secretaría de Trabajo, Empleo y Seguridad Social reflejan que **el empleo privado registrado prosiguió en Septiembre el sendero contractivo que iniciara en Febrero**. La baja fue de apenas 3.632 empleos, pero **llevó la pérdida acumulada desde Febrero a más de 100 mil**. Esta dinámica elevó a **más de 187 mil el número de empleos registrados que se perdieron desde Noviembre de 2023**. El dato cobra relevancia, además, por el contraste con el año pasado, que en Septiembre había mostrado un alza de 8.912 puestos, y que entonces enhebraba 3 subas consecutivas.

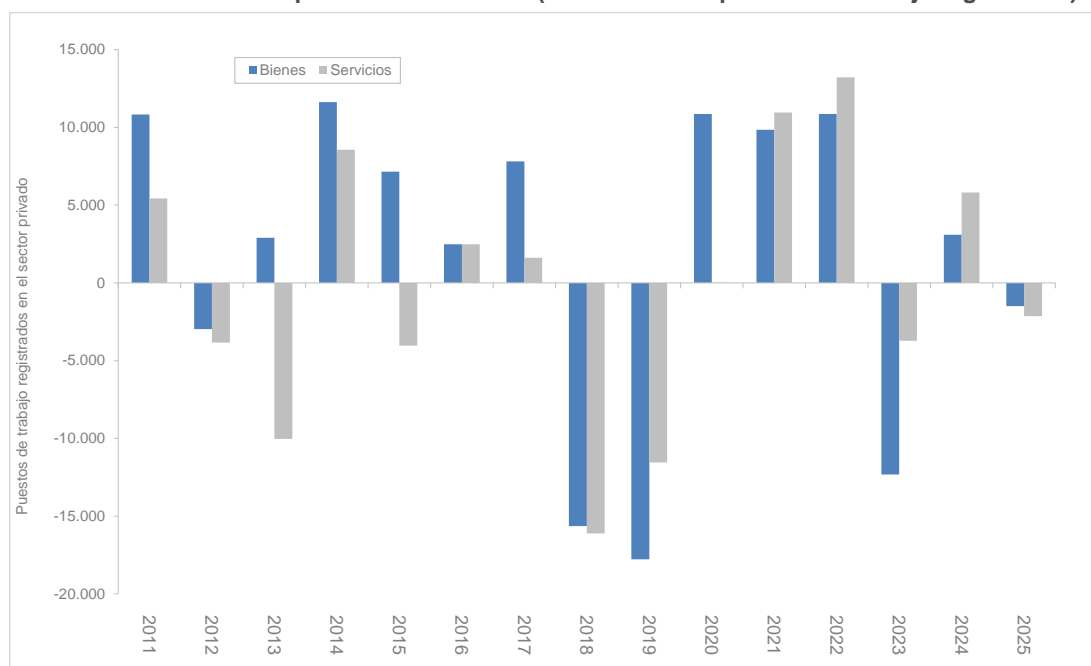
Gráfico XV – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Enero 2019 – Septiembre 2025 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

Los Sectores Productores de Servicios (-2.140) fueron los que mayor cantidad de empleos perdieron, pero en términos relativos, los Sectores Productores de Bienes experimentaron una caída más pronunciada (-0,07% vs -0,05%). En ambos casos, pero sobre todo en el de los Bienes, se advierte que la baja no se corresponde con una dinámica de tipo estacional; de hecho, de 2011 a esta parte, fueron más los años en donde Septiembre había mostrado subas mensuales, que aquellos con retrocesos.

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

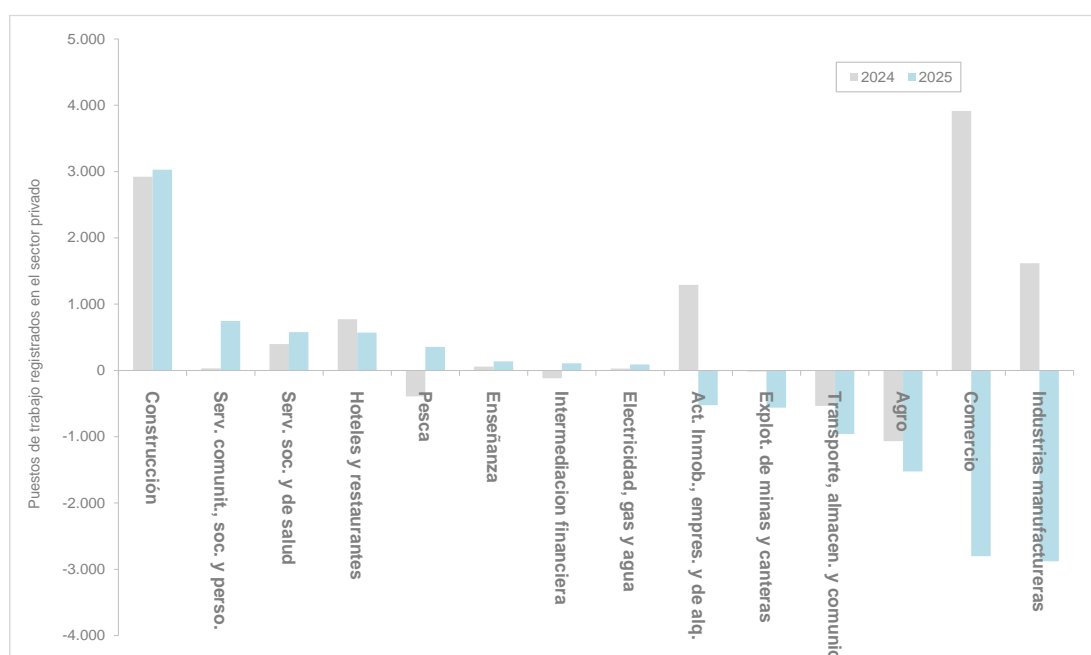


Fuente: elaboración IERIC en base a Secretaría de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

La desagregación sectorial arrojó incluso información más relevante. Por un lado, **la contribución de la Construcción al sostenimiento de los niveles de empleo. El sector incorporó en Septiembre más de 3.000 nuevos empleos**, cifra que superó el registro de igual mes de 2024 y que representa alrededor de un 80% de la pérdida neta de empleos registrados totales en el sector privado que tuvo lugar ese mes.

Del otro lado, se advierte una baja en dos sectores con gran incidencia en la estructura del empleo; que no sólo mostraron caídas, sino que las mismas contrastaron con importantes subas que habían mostrado un año atrás. Así, **tanto el Comercio como la Industria manufacturera perdieron más de 2.800 empleos cada uno**. Un año atrás, entre ambos habían sumado más de 5.500. **La Industria manufacturera acumula cerca de 29 mil empleos perdidos desde el mes de Febrero**, mientras que el **Comercio lleva 16.650 empleos menos desde Enero**.

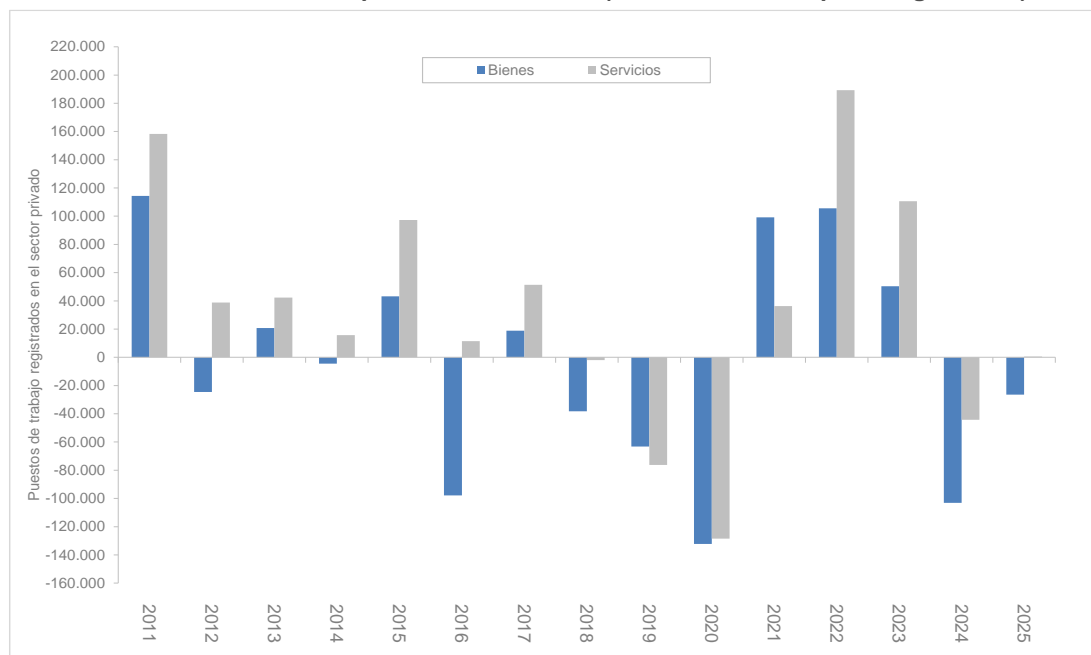
Gráfico XVII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación mensual. Septiembre 2024 y 2025 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

La dinámica del empleo registrado según tipo de sector queda aún más en evidencia al considerar la variación interanual. Allí se constata que **mientras los Sectores Productores de Servicios cuentan hoy con 552 puestos más que un año atrás, los Sectores Productores de Bienes perdieron en ese lapso 26.463, puestos**, que se suman a los más de 103 mil que habían disminuido entre Septiembre de 2023 y el mismo mes de 2024. Esta evolución contrasta con la que se había observado en el bienio 2016-2017, en la que a la contracción de 2016 le sucedió el crecimiento de 2017; y supera en profundidad a la del bienio 2018-2019.

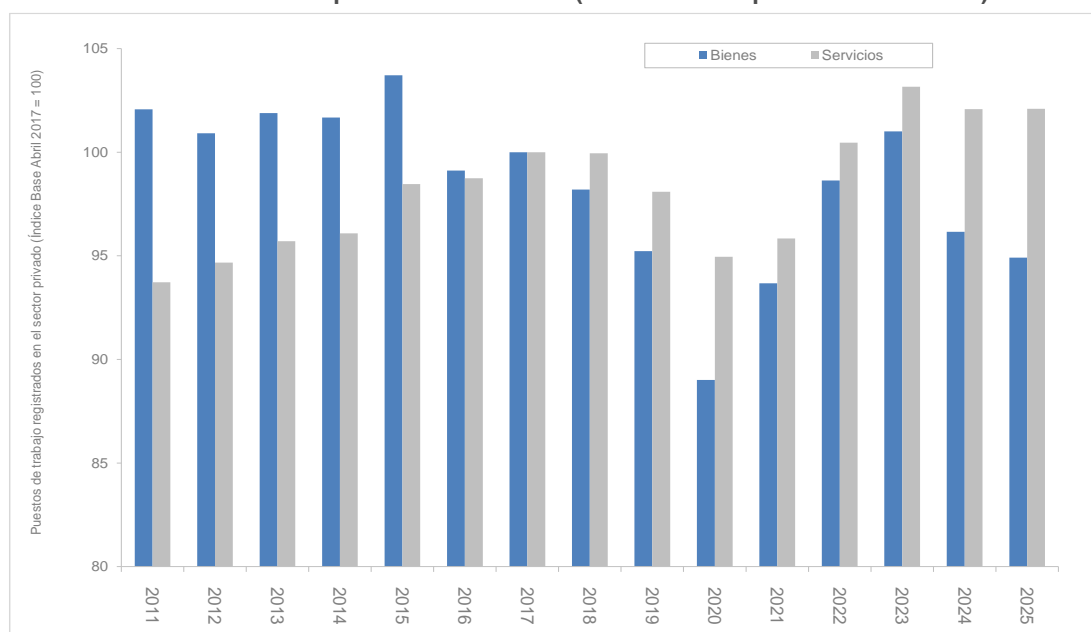
Gráfico XVIII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Variación interanual. Septiembre 2011 / 2025 (en cantidad de empleos registrados)



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

De allí que **mientras los Sectores Productores de Servicios se mantienen en torno a sus máximos históricos, los Sectores Productores de Bienes estén en niveles próximos a los de 2019**, superando en los últimos 15 años tan sólo a las cifras del bienio 2020-2021.

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



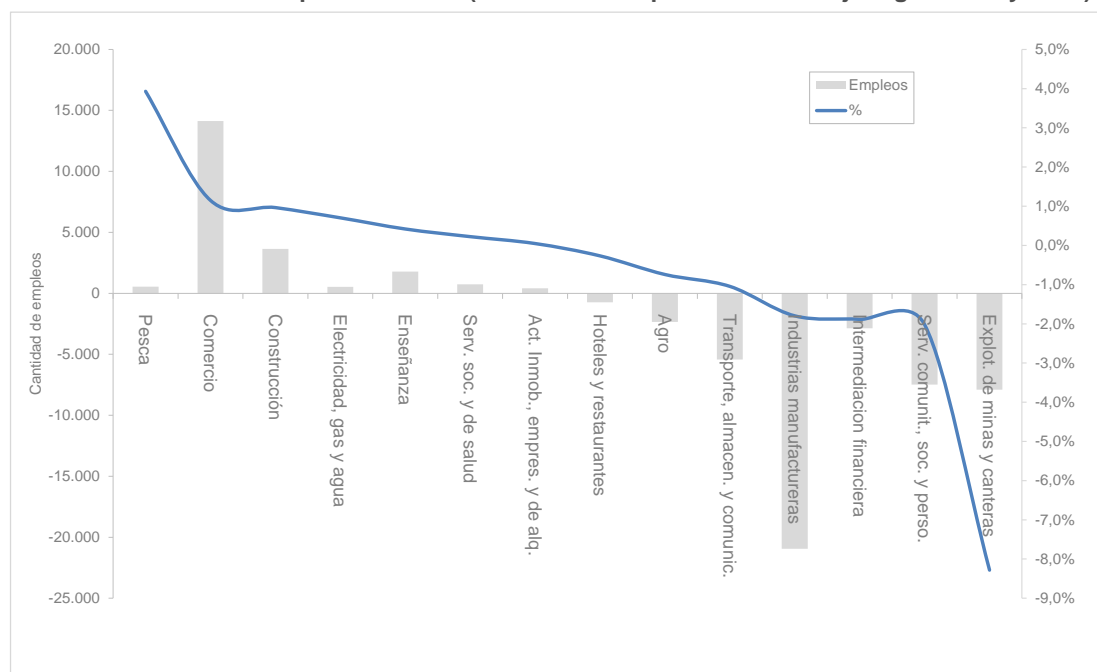
Fuente: elaboración IERIC en base a Secretaría de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

En esa comparación interanual, el sector que más empleos perdió fue la **Industria manufacturera**, que redujo cerca de 21 mil empleos, que se suman a los poco más de 29 mil que se anularon entre Septiembre de 2023 e igual mes de 2024. Ahora bien, cabe apuntar que esta caída de 50 mil empleos registrados en 2 años es considerablemente más moderada que la de los bienios 2018-2019 (-93 mil) e, incluso, 2016-2017 (poco menos de 68 mil).

En términos relativos, la mayor merma le corresponde a **Explotación de minas y canteras**, que en el último año mostró un descenso interanual del 8,3%, equivalente a casi 7.900 empleos, más de un tercio del correspondiente a la Industria manufacturera.

Por su parte, el sector que más contribuyó al incremento del empleo en el último año fue el **Comercio**, que sumó 14.127. De allí la relevancia que, para la economía en su conjunto, tuvo el retroceso que denotara en Septiembre.

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



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

► Situación Laboral en la Construcción a Octubre 2025²

El empleo agregado en la Construcción

El empleo formal en la Industria de la Construcción mostró en Octubre una nueva variación positiva, aunque de magnitud moderada, consolidando la recuperación gradual observada desde mediados de año. La estimación preliminar da cuenta de un total de 361.591 puestos de trabajo registrados, equivalente a un incremento mensual del 0,3%, lo que si bien supone la cuarta variación positiva consecutiva, implica también un recorte significativo en relación con la expansión del 1,1% evidenciada en Septiembre.

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

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2024					
Octubre	359.131	901.007,5	784.339	-16,8%	191,6%
Noviembre	358.011	923.478,6	435.866	-15,2%	173,8%
Diciembre	348.731	1.351.573,1	656.043	-11,6%	150,2%
2025					
Enero	348.071	962.765,6	445.117	-6,0%	107,0%
Febrero	353.638	950.962,1	426.630	-2,3%	108,4%
Marzo	355.011	1.007.147,3	460.861	-1,3%	74,9%
Abril	355.440	1.030.815,4	469.808	1,3%	74,1%
Mayo	356.152	1.046.614,0	738.074	1,8%	40,3%
Junio	354.150	1.496.804,9	693.035	2,8%	41,9%
Julio	355.981	1.086.455,5	761.425	2,8%	40,2%
Agosto	356.487	1.086.077,4	833.573	1,6%	34,4%
Septiembre	360.372	1.094.958,5	946.459	1,2%	35,5%
Octubre	361.591	1.199.577,6	974.601	0,7%	33,1%
% Var. Ene - Oct '11	10,1%	38,5%	48,6%	-	-
% Var. Ene - Oct '12	-3,4%	32,3%	61,6%	-	-
% Var. Ene - Oct '13	-2,1%	23,1%	16,8%	-	-
% Var. Ene - Oct '14	-2,5%	24,9%	13,3%	-	-
% Var. Ene - Oct '15	7,6%	26,3%	26,0%	-	-
% Var. Ene - Oct '16	-11,2%	28,1%	24,9%	-	-
% Var. Ene - Oct '17	9,2%	37,0%	35,6%	-	-
% Var. Ene - Oct '18	4,1%	24,8%	27,0%	-	-
% Var. Ene - Oct '19	-2,8%	47,1%	50,2%	-	-
% Var. Ene - Oct '20	-28,3%	33,7%	49,8%	-	-
% Var. Ene - Oct '21	13,3%	48,8%	92,3%	-	-
% Var. Ene - Oct '22	18,7%	64,9%	64,4%	-	-
% Var. Ene - Oct '23	11,4%	128,1%	144,1%	-	-
% Var. Ene - Oct '24	-19,2%	219,8%	178,9%	-	-
% Var. Ene - Oct '25	0,2%	52,6%	60,9%	-	-

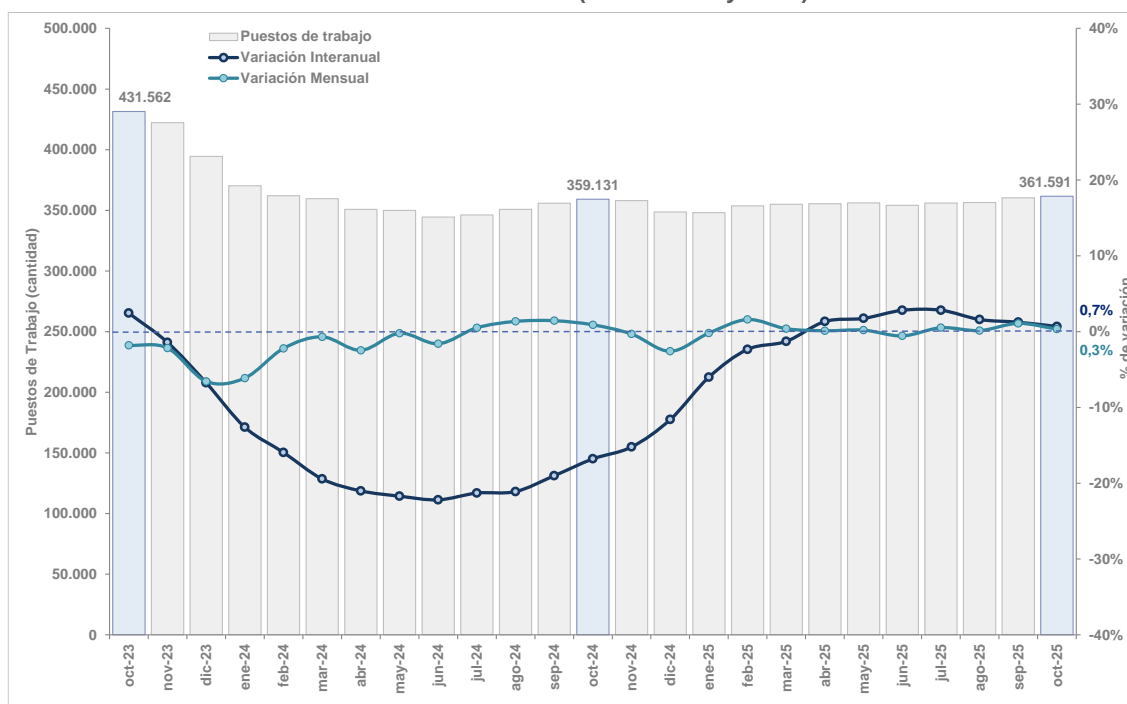
Nota: La información correspondiente a Octubre es provisoria y se encuentra sujeta a posibles modificaciones.

* El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.

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

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

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



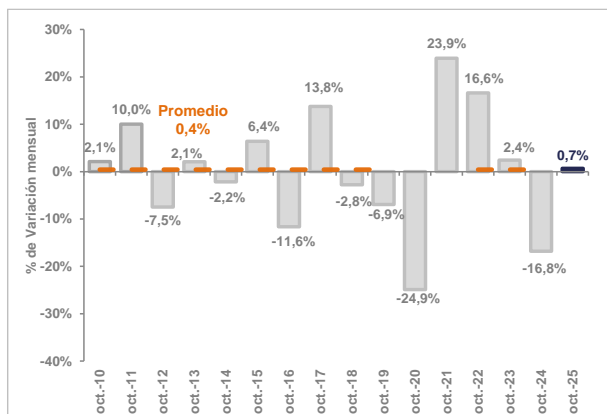
Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

En la comparación interanual, la cantidad de puestos de trabajo exhibió un incremento del **0,7%**, encadenando siete meses consecutivos en terreno positivo. No obstante, en línea con lo comentado anteriormente, también en esta dimensión el dato de Octubre volvió a mostrar una desaceleración respecto de los meses anteriores, configurando **el menor ritmo de crecimiento desde el inicio del proceso de recuperación en Abril**. Así, si bien se ubicó levemente por encima del promedio histórico del período (0,4%), lo cierto es que ese promedio se encuentra afectado por la elevada volatilidad de la serie y el efecto base que dejaron las fuertes contracciones observadas a lo largo de 2024 (ver Gráfico II).

El análisis en términos de volumen muestra que **el nivel de ocupación continúa prácticamente 10% por debajo del promedio histórico**³. Así, si bien el registro del mes se ubica levemente por encima de los valores observados a lo largo del año, el sector sigue operando en niveles inferiores a los alcanzados durante los ciclos de mayor expansión, particularmente en 2022 y 2023.

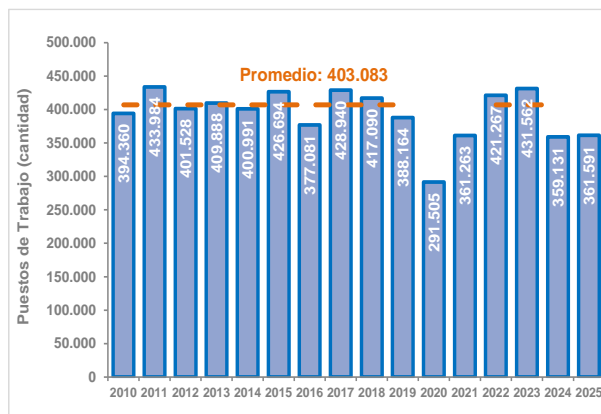
³ Considerando iguales meses de 2010 a 2019 y de 2022 a 2024 para evitar los sesgos propios de la crisis desatada por la pandemia del COVID-19.

Gráfico II – Construcción. Puestos de trabajo registrados. Variación interanual.
Octubre 2010 / 2025 (en %)



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

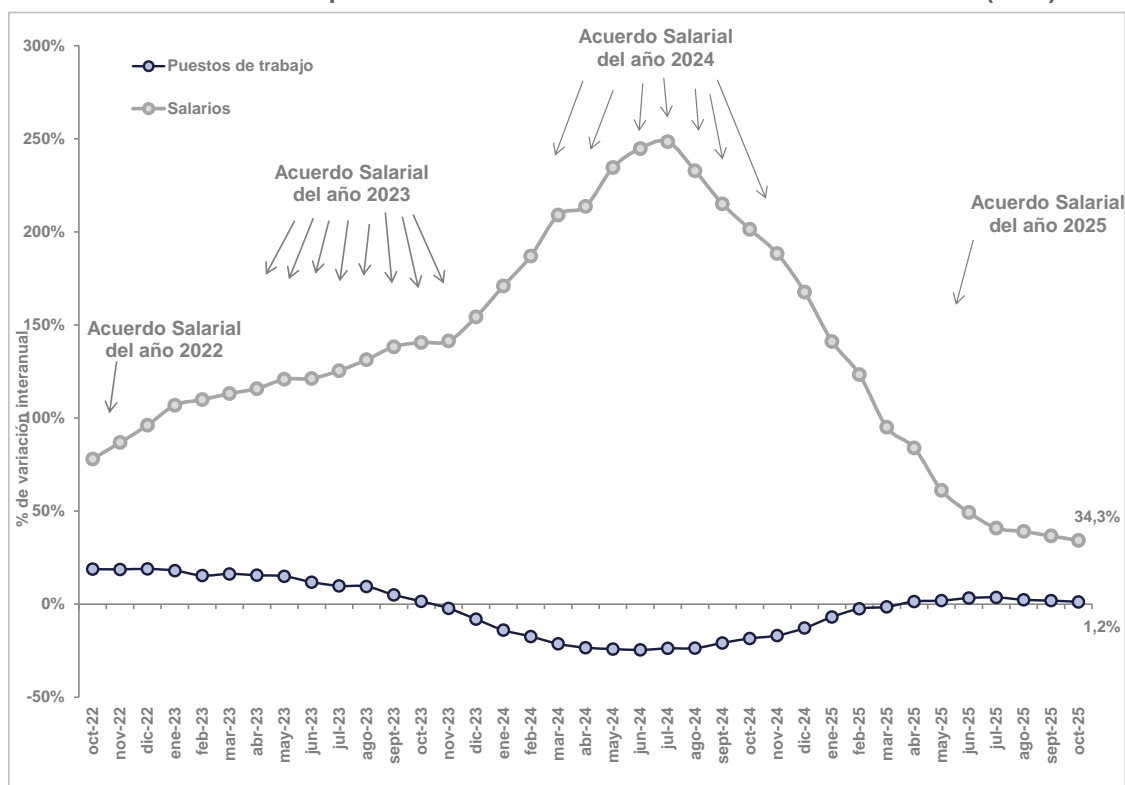
Gráfico III - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual.
Octubre 2010 / 2025 (en cantidad)



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

En lo que refiere a la dinámica salarial, el comportamiento durante el mes de Octubre se mostró conforme a la tendencia marcada por la **desaceleración del ritmo de crecimiento del promedio de las remuneraciones nominales**. Como ya se analizara en ediciones anteriores, este comportamiento responde fundamentalmente al contexto macroeconómico, el 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. Octubre 2022 - 2025 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

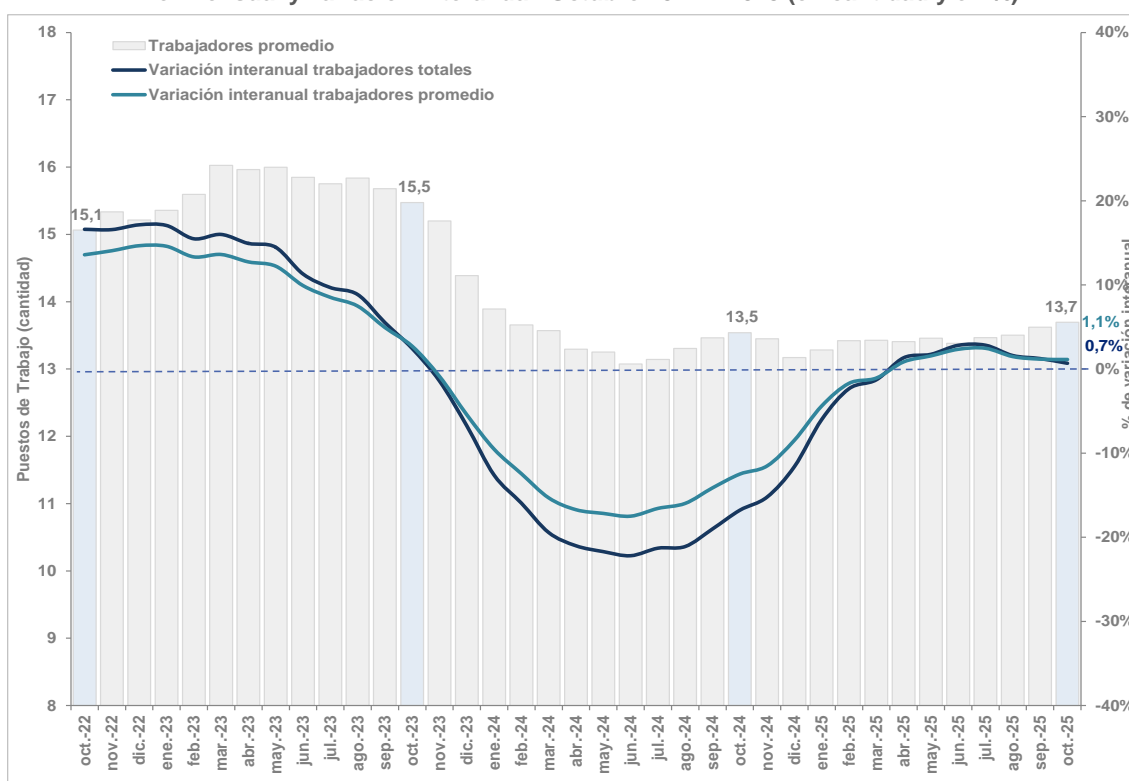
Cabe destacar que **esta leve expansión del volumen de ocupación se produjo en un contexto de ligera retracción en la cantidad de empleadores registrados**. Aunque ambas variaciones se ubican en el margen, el contraste resulta relevante para anticipar la dinámica de los próximos meses: la relativa menor cantidad de firmas activas y el aumento en el total de trabajadores registrados se tradujo en un **incremento del 0,5% en el empleo medio, que alcanzó, 13,7 puestos registrados por empresa constructora** (ver Gráfico V).

Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa. Octubre 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.	55.609	934.742,7	74,3%	2,8	15,4%	-0,9%	-2,7%
10 a 19 Empl.	41.381	962.884,0	11,6%	13,5	11,4%	0,5%	-0,3%
20 a 49 Empl.	70.252	1.023.118,7	8,8%	30,4	19,4%	0,1%	2,4%
50 a 79 Empl.	39.102	1.124.386,7	2,4%	62,0	10,8%	2,6%	1,1%
80 a 99 Empl.	18.209	1.123.507,1	0,8%	88,9	5,0%	0,4%	1,4%
100 a 199 Empl.	50.904	1.276.661,2	1,4%	136,1	14,1%	-0,7%	0,4%
200 a 299 Empl.	22.905	1.403.083,3	0,4%	235,4	6,3%	-6,5%	-2,1%
300 a 499 Empl.	20.095	1.470.105,5	0,2%	374,1	5,6%	-1,1%	-6,4%
500 o Más Empl.	43.134	1.958.608,3	0,2%	905,4	11,9%	6,3%	8,8%
Total	361.591	1.199.577,6	100,0%	13,7	100,0%	0,3%	0,7%

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. Octubre 2022 – 2025 (en cantidad y en %)

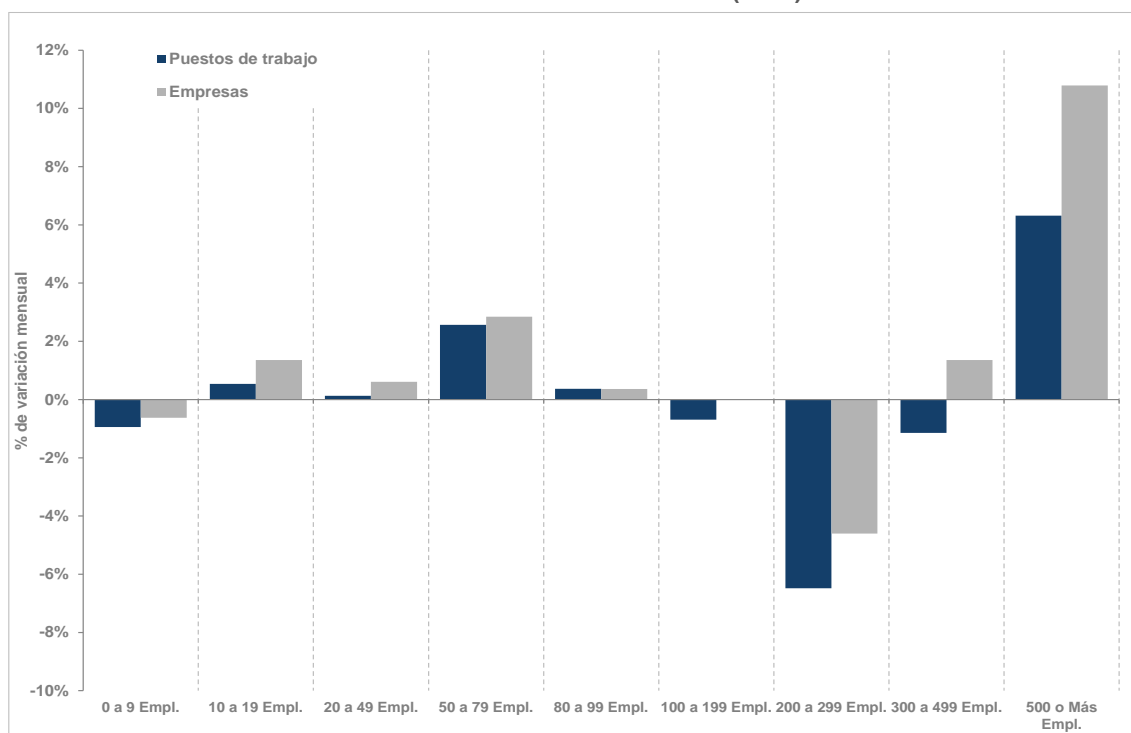


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

La variación mensual estuvo marcada por una recomposición de la estructura empresarial, con un **crecimiento significativo del segmento de empresas de 500 o más trabajadores**. Como se ilustra en el Gráfico VI, esta dinámica fue resultado principalmente del aumento en la cantidad de establecimientos, mientras que la expansión de los puestos de trabajo fue relativamente más moderada. Este comportamiento

sugiere un desplazamiento de firmas provenientes de los tramos medios de ocupación hacia escalas superiores a partir de la recuperación de los planteles medios.

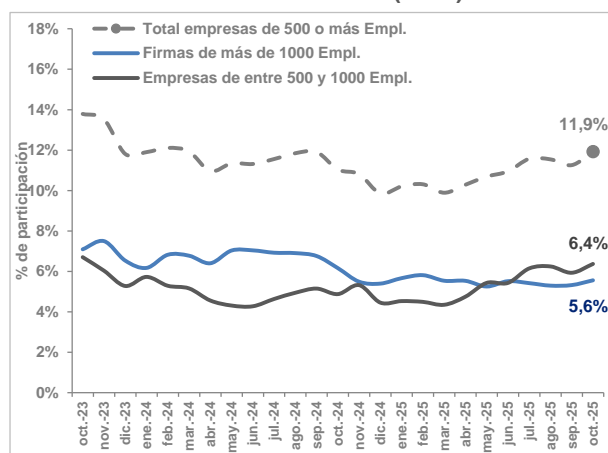
Gráfico VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y empresas según tamaño. Variación mensual. Octubre 2025 (en %)



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

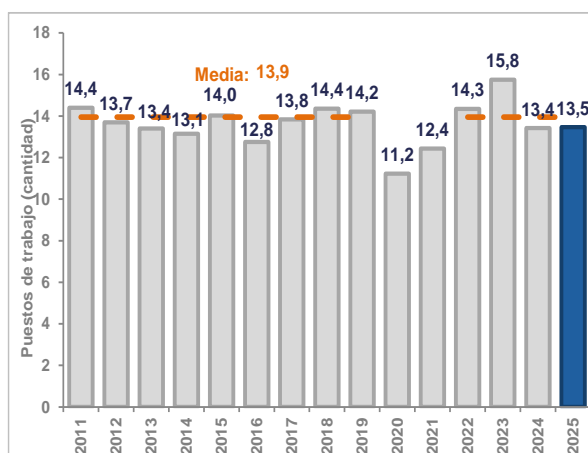
Esta evaluación se refuerza cuando se observa el Gráfico VII, que muestra que el aumento comentado en la participación del empleo en empresas de 500 o más trabajadores se explica fundamentalmente por el desempeño de las firmas de entre 500 y 1.000 empleados, cuyo peso relativo mostró una recuperación sostenida a lo largo del segundo y lo que va del tercer trimestre. En contraste, las empresas de más de 1.000 trabajadores mantuvieron una participación prácticamente estable, lo que sugiere que el avance en este segmento responde más al desplazamiento de firmas hacia escalas superiores que a una expansión significativa del plantel medio de las grandes constructoras.

Gráfico VII – Construcción. Puestos de trabajo registrados en Empresas de 500 o más empleados. Participación sobre el total. Octubre 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 Octubre 2011 / 2025 (en cantidad)



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

En esta misma línea, el Gráfico VIII muestra que **el tamaño promedio del empleo acumulado por empresa se ubicó en 13,5 trabajadores**. Si bien el indicador permanece estable, su evolución resulta consistente con el mayor peso relativo que vienen adquiriendo las empresas de gran escala dentro de la estructura ocupacional del sector.

La situación del empleo sectorial por provincia

En términos territoriales, **la dinámica del empleo mostró un comportamiento heterogéneo: 13 provincias registraron incrementos en el nivel de ocupación, mientras que 11 presentaron retracciones**. A nivel agregado, **no se verificaron diferencias relevantes entre las Grandes Jurisdicciones y el Resto del País, cuyos niveles de empleo aumentaron 0,4% y 0,2% mensual, respectivamente**.

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

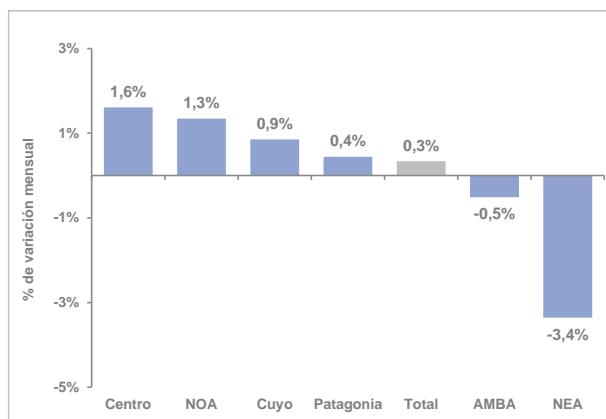
Provincia	Mayo 2025	Junio 2025	Julio 2025	Agosto 2025	Septiembre 2025	Octubre 2025	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	69.462	68.148	67.677	67.891	68.315	68.390	0,1%	-1,6%	-0,7%
Buenos Aires	100.434	100.328	100.818	99.958	101.843	101.197	-0,6%	-0,5%	0,8%
GBA	64.191	64.611	65.024	64.129	65.622	64.858	-1,2%	0,1%	1,1%
Resto Bs. As.	36.243	35.717	35.794	35.829	36.221	36.340	0,3%	-1,7%	0,2%
Catamarca	4.358	4.288	4.290	4.330	4.253	4.141	-2,6%	-10,0%	-3,0%
Chaco	4.130	4.063	4.230	4.135	4.175	4.188	0,3%	1,7%	15,0%
Chubut	6.470	6.334	6.152	6.168	6.238	6.318	1,3%	-4,9%	-5,3%
Córdoba	25.455	25.644	25.797	26.285	26.736	27.432	2,6%	5,7%	-2,9%
Corrientes	5.287	5.326	5.448	5.273	4.845	4.517	-6,8%	2,1%	25,5%
Entre Ríos	5.000	5.066	5.086	4.910	4.916	4.978	1,3%	3,8%	8,0%
Formosa	3.234	3.361	3.448	3.530	3.295	3.100	-5,9%	25,4%	33,1%
Jujuy	4.739	4.518	4.648	4.738	4.823	5.109	5,9%	13,7%	15,3%
La Pampa	2.902	2.945	3.010	3.001	2.978	2.894	-2,8%	4,9%	-2,5%
La Rioja	946	924	813	745	758	730	-3,7%	-26,1%	-22,8%
Mendoza	13.337	13.224	13.778	13.867	13.499	13.427	-0,5%	9,9%	10,6%
Misiones	5.417	5.148	5.018	4.865	4.934	4.865	-1,4%	-22,2%	-10,3%
Neuquén	21.253	21.129	20.675	20.422	20.797	20.636	-0,8%	-6,3%	-3,1%
Río Negro	6.623	6.742	6.903	6.956	7.140	7.522	5,4%	22,0%	8,4%
Salta	9.794	9.642	9.473	9.433	9.675	9.841	1,7%	-14,3%	-18,8%
San Juan	7.194	7.210	7.313	7.509	7.951	8.259	3,9%	20,5%	13,4%
San Luis	3.014	2.759	2.673	2.459	2.469	2.472	0,1%	11,5%	30,7%
Santa Cruz	1.866	1.795	1.751	1.680	1.745	1.681	-3,7%	-41,9%	-40,5%
Santa Fe	34.117	34.512	34.714	35.352	35.997	36.793	2,2%	5,3%	2,6%
Sgo. del Estero	5.636	5.701	6.341	6.711	7.098	7.241	2,0%	27,8%	4,7%
Tierra del Fuego	1.403	1.329	1.210	1.204	1.270	1.295	2,0%	0,4%	-4,0%
Tucumán	8.327	8.478	8.460	8.718	8.984	8.969	-0,2%	11,6%	7,1%
Sin Asignar	5.754	5.536	6.255	6.347	5.638	5.597	-0,7%	-15,9%	-20,4%
Total	356.152	354.150	355.981	356.487	360.372	361.591	0,3%	0,7%	0,2%

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

En el plano regional, el Gráfico IX muestra que **las regiones Centro y NOA encabezaron la expansión del empleo con incrementos del 1,6% y 1,3%, mientras que el NEA volvió a registrar la mayor contracción (-3,4%)**. El AMBA presentó una ligera caída (-0,5%), moderando la mejora observada en el total nacional.

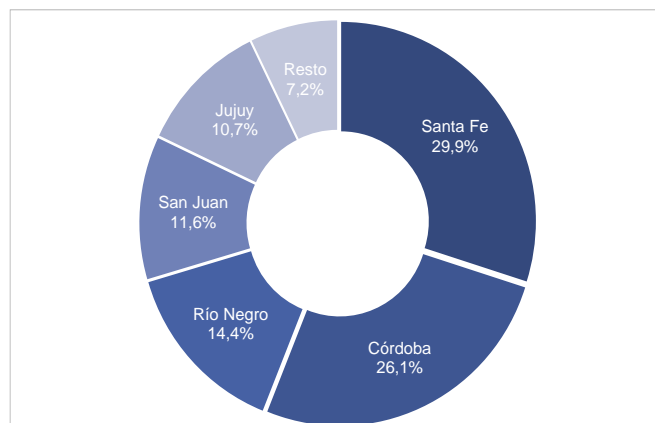
El Gráfico X muestra que la creación neta de empleo en este periodo estuvo concentrada en un conjunto acotado de jurisdicciones. **Santa Fe y Córdoba lideraron las incorporaciones de personal, con participaciones del 29,9% y 26,1%, respectivamente**, en la generación bruta de puestos de trabajo mientras que Río Negro, San Juan y Jujuy también aportaron porcentajes significativos.

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



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

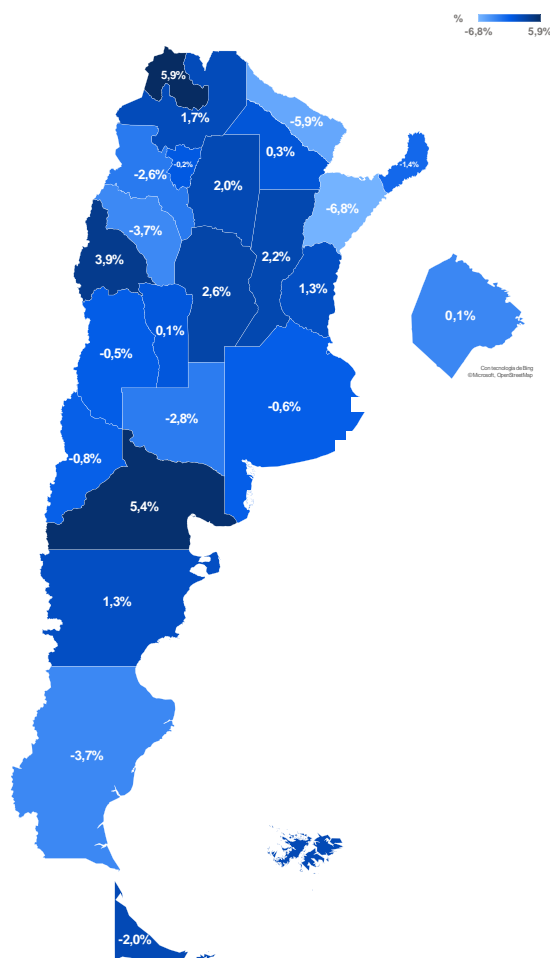
Gráfico X - Construcción. Puestos de trabajo registrados en jurisdicciones más destacadas. Participación en la creación de empleo. Octubre 2025 (en %)



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

La Provincia de Jujuy registró el mejor desempeño del país, marcando un incremento intermensual del 5,9%, seguido por Río Negro con 5,4% y San Juan con 3,9%. En el extremo opuesto, las caídas mensuales más pronunciadas se observaron en Corrientes (-6,8%), Formosa (-5,9%), La Rioja y Santa Cruz, estas dos últimas con un -2,7%, ver Gráfico XI.

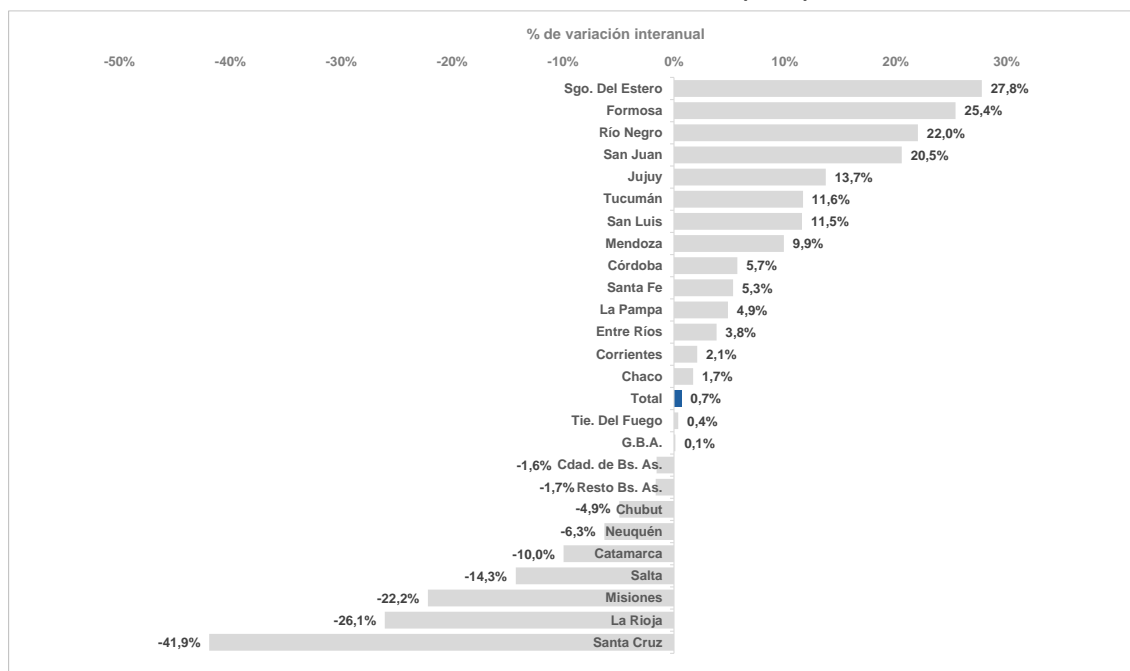
Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación mensual. Octubre 2025 (en %)



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

En la comparación interanual, el liderazgo continúa en el norte del país. En esta oportunidad, **Santiago del Estero se consolidó como la provincia con el mayor crecimiento del empleo sectorial, con un aumento del 27,8% en Octubre, dejando a Formosa (25,4%) en un segundo lugar.** En el extremo opuesto se encuentran nuevamente Santa Cruz (-41,9%), La Rioja (-26,1%) y Misiones (-22,2%), que registraron las caídas más pronunciadas (ver Gráfico XII).

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



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

El salario en la Construcción

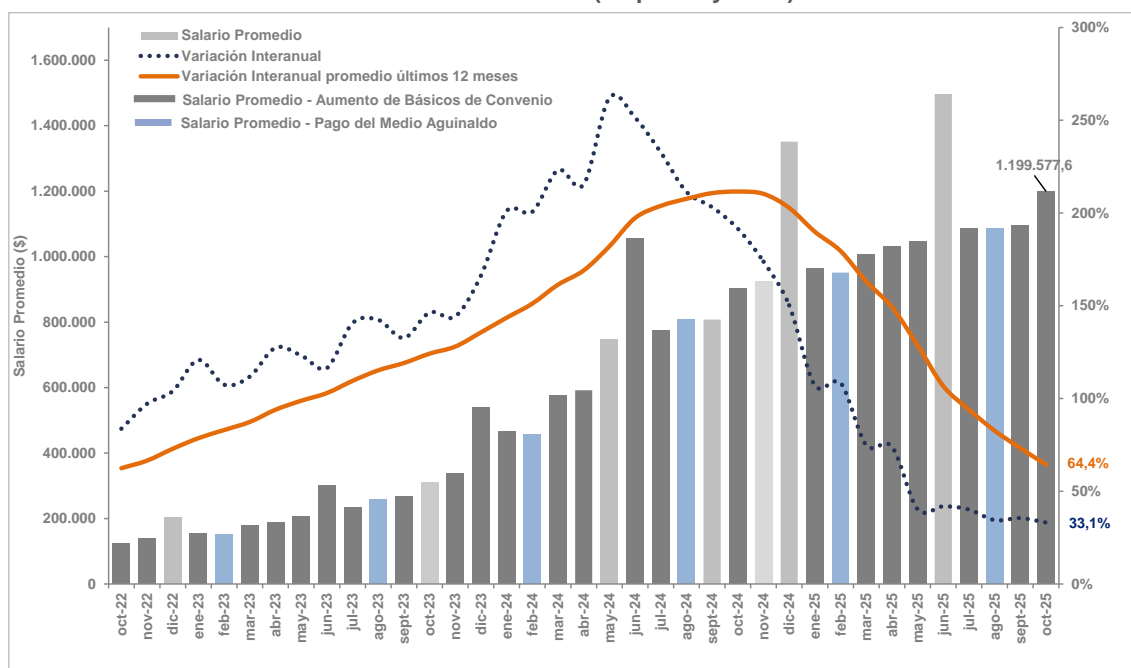
La remuneración nominal promedio de los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción alcanzó los \$1.199.577,6, estableciendo un nuevo máximo para la serie. En términos interanuales, el salario promedio exhibió una variación del 33,1%, en línea con la desaceleración gradual del ritmo de incremento de la media nominal observada en los últimos meses.

La dinámica salarial de Octubre estuvo explicada por la aplicación del segundo tramo del acuerdo paritario firmado el 29 de septiembre⁴, el cual estableció un incremento del 1,2% sobre los salarios básicos vigentes al 30 de Septiembre de 2025. Este ajuste, acumulativo respecto del incremento del 1,3% aplicado en Septiembre, continuó aportando al crecimiento nominal del salario promedio durante el mes, aunque dentro de un ritmo moderado y manteniendo también en Octubre la suma extraordinaria no remunerativa, que se debía pagar el 50% con la primera quincena y el 50% restante con la segunda quincena⁵.

⁴⁴ El Acuerdo del Expediente EX2025-109304093—APN-DGDTEYSS#MCH fue homologado con fecha 03/10/25.

⁵ El 14 de Noviembre se firmó un nuevo Acuerdo estableciendo los aumentos correspondientes a Noviembre y Diciembre (1,4% y 1,3% acumulativos, respectivamente). Como en el tramo anterior, se fija el pago de sumas mensuales no remunerativas que varían según la categoría, y que se pagan en ambos meses un 50% con la primera quincena y el 50% restante con la segunda quincena. La homologación de este Acuerdo contenido en el Expediente EX 2025-127858085—APN-DGDTEYSS#MCH se realizó el 20 de Noviembre.

Gráfico XIII - Construcción. Salario promedio. Monto mensual y Variación interanual.
Octubre 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 para 2023: 10%, 18%, 22%, 10%, 9%, 8%, 12%, 11%, 11%. Para 2024: 20%, 14%, 14%, 11%, 11%, 5%, 4%, 4%, 4%, 4%, 1,8%.

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

La distribución del empleo por escala salarial durante Octubre volvió a mostrar un patrón asociado al desplazamiento de trabajadores entre segmentos, a partir de la propia dinámica de las remuneraciones nominales. **Las franjas salariales superiores fueron nuevamente las que concentraron el crecimiento**, con incrementos que alcanzaron el 23,4% y el 19,9% en los tramos de entre \$1.040.000 y \$1.249.000 y de más de \$1.450.000, respectivamente.

En contraste, **las categorías de ingresos inferiores mostraron retrocesos significativos, con caídas mensuales de -9,4% y -10,8% en los dos tramos más bajos, acompañadas por variaciones interanuales también negativas**. Este resultado reafirma la **recomposición observada en los últimos meses**, caracterizada por un desplazamiento progresivo del empleo hacia posiciones de remuneración más elevada (ver Cuadro IV).

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

Franja Salarial	Mayo 2025	Junio 2025	Julio 2025	Agosto 2025	Septiembre 2025	Octubre 2025	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$215.999	24.629	23.948	25.723	26.191	26.047	23.599	-9,4%	-26,6%
Entre \$216.000 y \$423.999	42.571	29.850	41.212	42.072	42.553	37.970	-10,8%	-28,1%
Entre \$424.000 y \$629.999	57.733	43.022	39.861	40.251	40.697	40.223	-1,2%	-56,7%
Entre \$630.000 y \$834.999	79.330	52.059	84.967	89.280	85.605	74.417	-13,1%	-4,1%
Entre \$835.000 y \$1.039.999	69.512	59.184	69.346	72.816	73.539	71.829	-2,3%	47,2%
Entre \$1.040.000 y \$1.249.999	42.260	59.275	50.201	45.217	48.381	59.716	23,4%	119,6%
Entre \$1.250.000 y \$1.449.999	23.658	52.013	26.512	23.914	26.028	32.827	26,1%	104,6%
Más de \$1.450.000	16.459	34.800	18.159	16.745	17.522	21.010	19,9%	78,5%
Total	356.152	354.150	355.981	356.487	360.372	361.591	0,3%	0,7%

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

En el análisis por tamaño de empresa, las firmas medianas y grandes volvieron a liderar los incrementos salariales del mes. **El mayor ritmo de crecimiento se vio en la media salarial correspondiente a los establecimientos de más de 500 trabajadores, con una expansión del 20,2% mensual**. Le siguieron los segmentos de 200 a 299 empleados y 300 a 499 empleados, con subas del 11,6% y 11,4%.

Por el contrario, la media de las remuneraciones exhibió variaciones más moderadas en los establecimientos de menor tamaño relativo, con incrementos del 6,9 % (ver Cuadro V).

**Cuadro V – Construcción. Salario promedio por Tamaño de empresa.
Mayo – Octubre 2025 (en pesos y en % de variación)**

Tamaño Empresa	Mayo 2025	Junio 2025	Mayo 2025	Agosto 2025	Septiembre 2025	Octubre 2025	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	825.045,4	1.185.909,0	863.089,6	856.629,0	874.718,8	934.742,7	6,9%	39,7%
10 a 19 Empl.	836.177,4	1.181.237,0	878.945,0	875.753,8	888.472,6	962.884,0	8,4%	39,8%
20 a 49 Empl.	895.673,6	1.272.717,0	940.916,6	924.250,6	929.348,0	1.023.118,7	10,1%	39,7%
50 a 79 Empl.	971.062,5	1.399.762,8	1.029.920,5	1.011.980,3	1.029.455,1	1.124.386,7	9,2%	37,9%
80 a 99 Empl.	922.500,1	1.365.869,3	1.005.005,9	977.709,2	991.337,3	1.123.507,1	13,3%	31,4%
100 a 199 Empl.	1.085.966,7	1.533.964,8	1.102.068,7	1.085.069,7	1.115.544,0	1.276.661,2	14,4%	41,4%
200 a 299 Empl.	1.211.609,6	1.724.236,6	1.266.416,4	1.289.484,5	1.257.711,2	1.403.083,3	11,6%	33,0%
300 a 499 Empl.	1.291.802,4	1.791.403,3	1.249.056,2	1.252.353,3	1.320.199,4	1.470.105,5	11,4%	27,4%
500 o Más Empl.	1.687.405,2	2.265.576,6	1.642.954,2	1.646.201,4	1.629.543,3	1.958.608,3	20,2%	41,8%
Total	1.046.614,0	1.496.804,9	1.086.455,5	1.086.077,4	1.094.958,5	1.199.577,6	9,6%	33,1%

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, las variaciones mensuales más elevadas del promedio del salario nominal se verificaron en Santa Cruz (+14,3%) y San Juan (+13,7%), al tiempo que, en la comparación interanual, las subas se ubicaron en un rango de 8% a 60% con niveles de convergencia inferiores, en contraste a la variación acumulada en lo que va del año.

**Cuadro VI – Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Provincia.
Octubre 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.	68.390	1.155.043,5	18,9%	0,1%	-1,6%	9,7%	41,8%	58,0%
Buenos Aires	101.197	1.187.840,1	28,0%	-0,6%	-0,5%	11,8%	38,2%	54,5%
GBA	64.858	1.116.427,5	17,9%	-1,2%	0,1%	11,6%	40,9%	55,2%
Resto Bs. As.	36.340	1.315.294,4	10,0%	0,3%	-1,7%	11,9%	34,7%	53,7%
Catamarca	4.141	1.484.230,3	1,1%	-2,6%	-10,0%	6,0%	50,4%	61,7%
Chaco	4.188	878.561,9	1,2%	0,3%	1,7%	9,8%	45,2%	58,3%
Chubut	6.318	1.776.543,4	1,7%	1,3%	-4,9%	6,0%	30,4%	51,4%
Córdoba	27.432	1.001.761,3	7,6%	2,6%	5,7%	6,4%	40,4%	54,8%
Corrientes	4.517	904.251,6	1,2%	-6,8%	2,1%	9,2%	36,1%	54,3%
Entre Ríos	4.978	1.062.146,8	1,4%	1,3%	3,8%	11,7%	42,7%	56,7%
Formosa	3.100	975.291,9	0,9%	-5,9%	25,4%	7,6%	49,0%	63,9%
Jujuy	5.109	1.204.440,1	1,4%	5,9%	13,7%	8,7%	33,7%	52,8%
La Pampa	2.894	1.175.439,0	0,8%	-2,8%	4,9%	9,7%	41,9%	58,3%
La Rioja	730	963.160,0	0,2%	-3,7%	-26,1%	11,3%	52,6%	52,7%
Mendoza	13.427	1.076.963,5	3,7%	-0,5%	9,9%	7,5%	39,8%	59,6%
Misiones	4.865	954.859,2	1,3%	-1,4%	-22,2%	11,5%	34,4%	56,4%
Neuquén	20.636	1.979.754,6	5,7%	-0,8%	-6,3%	5,3%	8,1%	48,0%
Río Negro	7.522	1.724.471,9	2,1%	5,4%	22,0%	11,5%	60,6%	73,0%
Salta	9.841	1.156.325,2	2,7%	1,7%	-14,3%	9,2%	19,6%	35,8%
San Juan	8.259	1.052.869,5	2,3%	3,9%	20,5%	13,7%	44,3%	49,1%
San Luis	2.472	1.099.911,4	0,7%	0,1%	11,5%	13,1%	51,8%	62,5%
Santa Cruz	1.681	2.261.887,0	0,5%	-3,7%	-41,9%	14,3%	13,9%	44,1%
Santa Fe	36.793	1.063.553,4	10,2%	2,2%	5,3%	10,4%	36,8%	54,7%
Sgo. del Estero	7.241	1.003.701,9	2,0%	2,0%	27,8%	7,5%	42,5%	59,3%
Tie. del Fuego	1.295	1.776.263,3	0,4%	2,0%	0,4%	10,7%	31,2%	53,1%
Tucumán	8.969	741.078,8	2,5%	-0,2%	11,6%	6,1%	30,5%	51,1%
Sin Asignar	5.597	1.535.066,7	1,5%	-0,7%	-15,9%	9,4%	30,8%	47,3%
Total	361.591	1.199.577,6	100,0%	0,3%	0,7%	9,6%	33,1%	52,6%

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

La evolución del salario real⁶

La dinámica del salario real percibido por los trabajadores del sector mantuvo su tendencia positiva en Octubre. Tal como aconteció a lo largo de los últimos meses, **el incremento interanual del promedio de las remuneraciones nominales se mantuvo levemente por sobre el aumento de los precios al consumidor**, traduciéndose en una mejora del indicador de la media de las remuneraciones nominales deflactadas por ese indicador de la inflación.

Cuadro VII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real.
Octubre 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					
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	807.937,6	6.883,4	211,5%	236,7%	-7,5%
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	1.086.077,4	9.193,2	34,4%	33,6%	0,7%
Septiembre	1.094.958,5	9.384,1	35,5%	31,8%	2,9%
Octubre	1.101.453,7	9.603,9	22,2%	31,3%	-6,9%
% Var. Ene - Oct '18	24,8%	31,2%			-4,4%
% Var. Ene - Oct '19	47,1%	53,7%	-	-	-4,7%
% Var. Ene - Oct '20	33,7%	43,5%	-	-	-6,3%
% Var. Ene - Oct '21	48,8%	47,8%	-	-	0,1%
% Var. Ene - Oct '22	64,9%	67,3%	-	-	-1,3%
% Var. Ene - Oct '23	128,1%	118,6%	-	-	4,8%
% Var. Ene - Oct '24	219,8%	249,4%	-	-	-9,7%
% Var. Ene - Oct '25	51,3%	44,5%	-	-	5,7%

Nota: La información correspondiente a Octubre es de carácter provisorio y se encuentra sujeta a posibles modificaciones. El salario correspondiente a Diciembre y Junio incluye el medio aguinaldo.

⁶ 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.

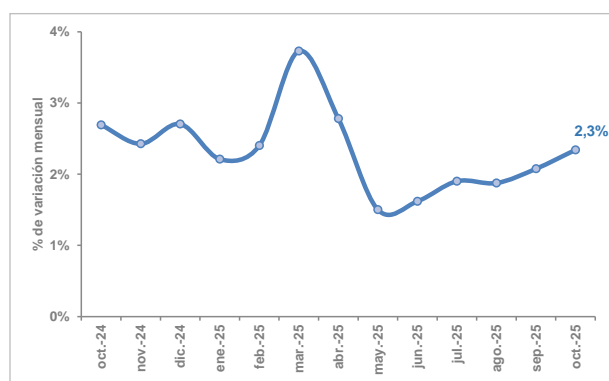
Siendo que la serie de salarios nominales del sector considera las remuneraciones por todo concepto no se trata, estrictamente, de una evolución del nivel real de las mismas, sino sólo un indicador aproximado.

Fuente: Elaboración IERIC en base a SIJP y Seguro de Vida Obligatorio e INDEC.

El Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNu) alcanzó los 9.603,9 puntos en Octubre con una variación mensual del 2,3%, marcando por segundo mes consecutivo una aceleración que parece indicar cierta ruptura en relación con el proceso de reducción de la tasa de incremento de los precios observada entre Marzo y Mayo de este año.

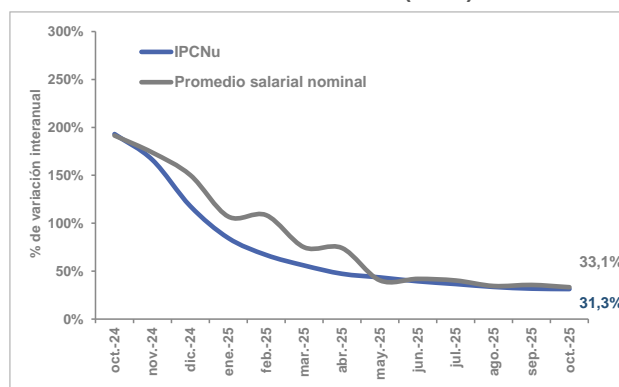
De todas maneras, tal como se aprecia en el Gráfico XV, la evolución reciente del indicador confirma que, pese a este cambio en la dinámica, **el nivel general de precios continúa avanzando a un ritmo relativamente inferior al de la media de las remuneraciones nominales percibidas por los trabajadores del sector**, dando lugar a cierta recomposición de este indicador de poder adquisitivo de los trabajadores.

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



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

A nivel territorial, la evolución del salario real mantuvo su desempeño marcadamente favorable durante Octubre. **Varias provincias muestran un crecimiento interanual sostenido, destacándose Río Negro (19,6%), La Rioja (17,4%), Formosa y San Luis (16,8%).**

Un conjunto reducido de provincias presentó caídas significativas en el salario real, entre las cuales se destacan Neuquén (-19,5%), Santa Cruz (-15,2%) y Salta (-8,8%). Estas provincias concentraron los retrocesos más profundos del mes y contribuyeron a atenuar el desempeño general (ver Gráfico XVI).

**Cuadro VIII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real por Provincia.
Octubre 2025 (en pesos y en % de variación)**

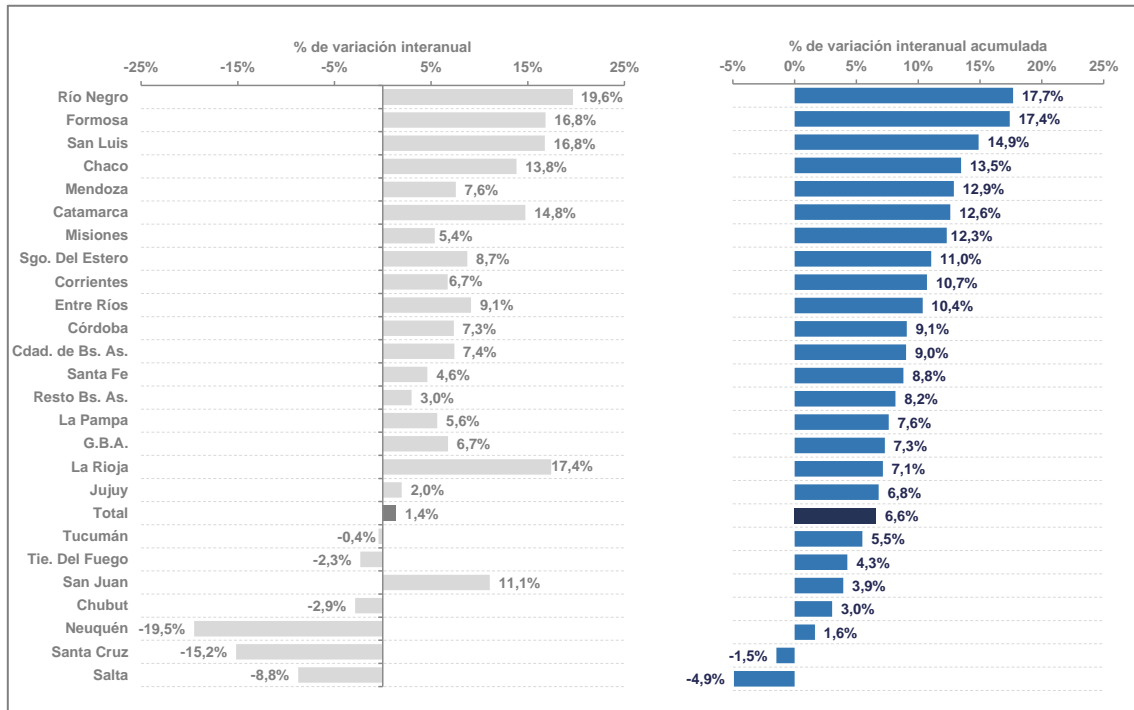
Provincia	Salario Promedio (en Pesos)	Var. Interanual IPCNu (por regiones)*	Var. Interanual acumulada IPCNu (por regiones)*	Variación salario real	
				Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	1.155.043,5	32,5%	47,5%	7,4%	9,0%
Buenos Aires	1.187.840,1				
GBA	1.116.427,5	32,5%	47,5%	6,7%	7,3%
Resto Bs. As.	1.315.294,4	31,1%	45,1%	3,0%	8,2%
Catamarca	1.484.230,3	31,6%	46,4%	14,8%	12,6%
Chaco	878.561,9	28,0%	42,5%	13,8%	13,5%
Chubut	1.776.543,4	35,4%	50,4%	-2,9%	3,0%
Córdoba	1.001.761,3	31,1%	45,1%	7,3%	9,1%
Corrientes	904.251,6	28,0%	42,5%	6,7%	10,7%
Entre Ríos	1.062.146,8	31,1%	45,1%	9,1%	10,4%
Formosa	975.291,9	28,0%	42,5%	16,8%	17,4%
Jujuy	1.204.440,1	31,6%	46,4%	2,0%	6,8%
La Pampa	1.175.439,0	35,4%	50,4%	5,6%	7,6%
La Rioja	963.160,0	29,8%	44,4%	17,4%	7,1%
Mendoza	1.076.963,5	29,8%	44,4%	7,6%	12,9%
Misiones	954.859,2	28,0%	42,5%	5,4%	12,3%
Neuquen	1.979.754,6	35,4%	50,4%	-19,5%	1,6%
Río Negro	1.724.471,9	35,4%	50,4%	19,6%	17,7%
Salta	1.156.325,2	31,6%	46,4%	-8,8%	-4,9%
San Juan	1.052.869,5	29,8%	44,4%	11,1%	3,9%
San Luis	1.099.911,4	29,8%	44,4%	16,8%	14,9%
Santa Cruz	2.261.887,0	35,4%	50,4%	-15,2%	-1,5%
Santa Fe	1.063.553,4	31,1%	45,1%	4,6%	8,8%
Sgo. del Estero	1.003.701,9	31,6%	46,4%	8,7%	11,0%
Tie. del Fuego	1.776.263,3	35,4%	50,4%	-2,3%	4,3%
Tucumán	741.078,8	31,6%	46,4%	-0,4%	5,5%
Sin Asignar	1.535.066,7	31,8%	46,4%	-	-
Total	1.199.577,6	31,8%	46,4%	1,4%	6,6%

Nota: La información correspondiente a Octubre 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 – Construcción. Salario real por Provincia. Variación interanual y acumulada. Octubre 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 País⁷

La dinámica de los nuevos desarrollos a nivel nacional se mantuvo durante Septiembre exhibiendo una dinámica expansiva, aunque mostrando una cantidad de superficie permitida ligeramente inferior a la registrada en el mes anterior. **El indicador elaborado por el INDEC a partir del relevamiento de la superficie permitida para la construcción en 246 municipios seleccionados de todo el país alcanzó en Septiembre un total de 1.401.140 M2**, nivel que marcó un incremento en relación con igual mes del 2024 aunque, como se dijo, resultó inferior al de Agosto último. En contraste, **la cantidad de nuevos emprendimientos continuó en expansión con 5.183 permisos otorgados**, reflejando el mayor número de proyectos aprobados desde Octubre de 2024.

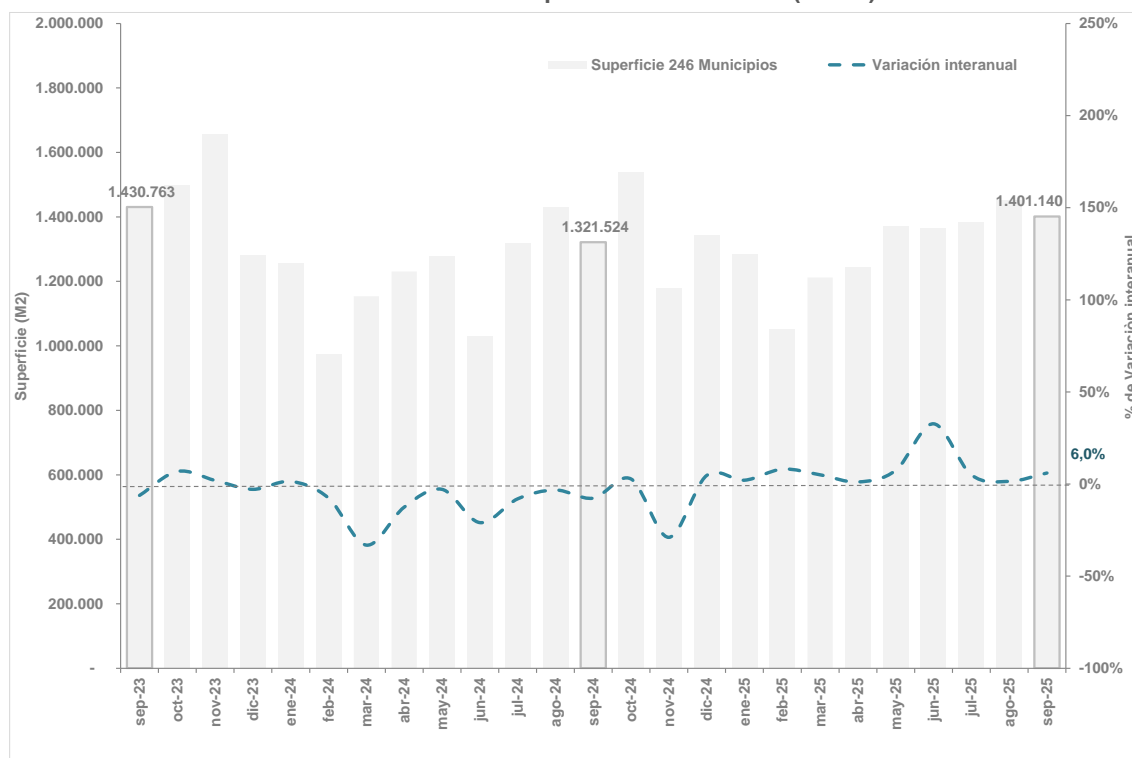
Cuadro I – Superficie permitida para Construcción en 246 Municipios relevados por el INDEC.
Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Septiembre 2024 – 2025 (en M2 y en %)

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						
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	1.053.344	8,1%	4,7%	4.133	8,3%	7,5%
Marzo	1.212.055	5,0%	4,8%	4.480	13,3%	9,4%
Abril	1.245.075	1,2%	3,9%	4.677	5,0%	8,2%
Mayo	1.372.953	7,5%	4,6%	4.818	8,2%	8,2%
Junio	1.366.173	32,7%	8,8%	4.291	13,8%	9,1%
Julio	1.384.446	5,0%	8,2%	4.885	3,5%	8,2%
Agosto	1.451.249	1,5%	7,2%	4.937	-1,0%	6,8%
Septiembre	1.401.140	6,0%	7,1%	5.183	4,3%	6,5%
Acumulado Ene-Sept '22	13.244.446	-	-	53.377	-	-
Acumulado Ene-Sept '23	12.382.103	-	-6,5%	46.068	-	-13,7%
Acumulado Ene-Sept '24	10.991.653	-	-11,2%	39.397	-	-14,5%
Acumulado Ene-Sept '25	11.769.764	-	7,1%	41.966	-	6,5%

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

⁷ 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.

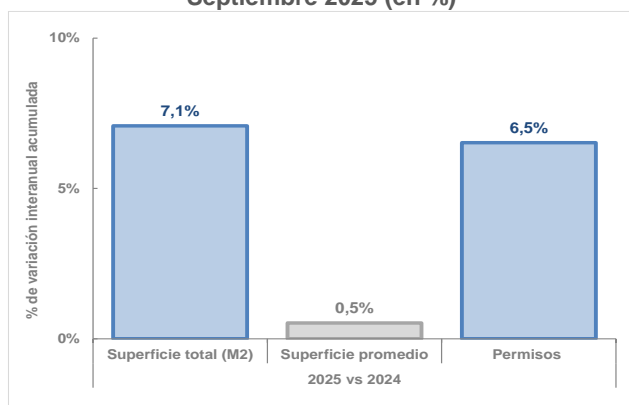
Gráfico I – Superficie permitida para Construcción en 246 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y variación interanual. Septiembre 2023 – 2025 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

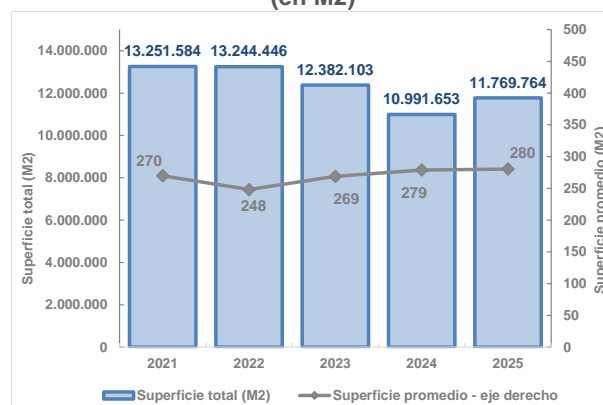
Como se analizó en ediciones pasadas, a nivel nacional **la mejora en el nivel de actividad de nuevos desarrollos se encuentra impulsada por la mayor cantidad de emprendimientos registrados** con relación al año precedente. Como se observa en el Gráfico II, **la variación interanual acumulada en los primeros nueve meses del 2025 da cuenta de un 6,5% más de permisos** que en igual período de 2024, incremento que explica casi en su totalidad la expansión de la superficie total, **sin que se verifiquen cambios significativos en la escala media de los emprendimientos (+0,5%)**.

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Gráfico III – Superficie total y promedio en 246 municipios relevados por el INDEC. Acumulado a Septiembre 2021 / 2025 (en M2)



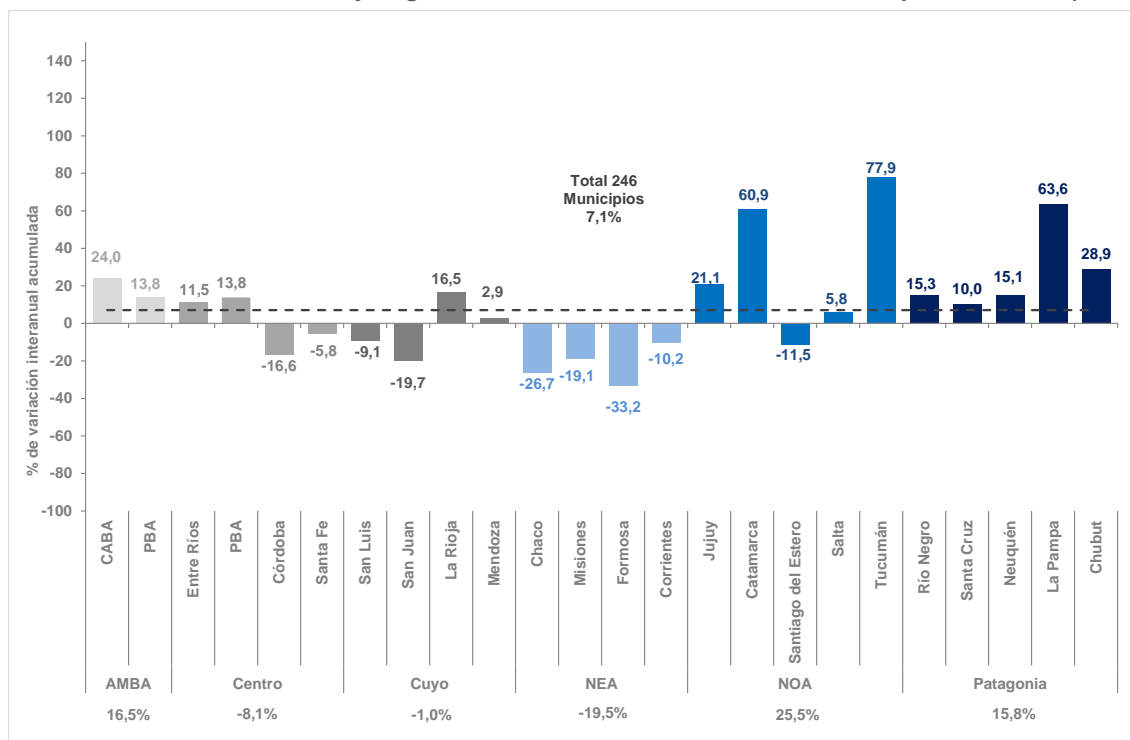
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Desde una perspectiva de más largo plazo, el Gráfico III muestra que el acumulado de superficie permitida a Septiembre de 2025 (11,77 millones de M2) se recupera respecto del mínimo observado en 2024, aunque **permanece por debajo de los niveles alcanzados entre 2021 y 2023**. Al mismo tiempo, **la superficie promedio por permiso se estabiliza en torno a los 280 M2**, reflejando un proceso de normalización gradual del segmento, sin señales de una expansión generalizada en la escala de los nuevos desarrollos.

Tal como se viene analizando a lo largo del año, **la evolución territorial de los nuevos desarrollos muestra un panorama heterogéneo entre regiones y provincias**. El análisis de la superficie autorizada acumulada a Septiembre indica que **el NOA concentra las variaciones interanuales acumuladas más destacadas, con fuertes incrementos en las provincias de Tucumán (+77,9%) y Catamarca (+60,9%)**, mientras que la Patagonia, si bien exhibe una expansión agregada más moderada, presenta un comportamiento positivo en la mayoría de las jurisdicciones relevadas, destacándose los municipios de La Pampa (+63,6%), Chubut (+28,9%) y Neuquén (+15,1%), ver Gráfico IV.

En contraste, **el NEA continúa mostrando los mayores retrocesos en relación con los primeros 9 meses de 2024**, con tasas de variación del -33,2% en Formosa, del -26,7% en Chaco y del -19,1% en Misiones. Asimismo, **las regiones del Centro y de Cuyo exhiben desempeños dispares, con variaciones negativas en varias de sus jurisdicciones**.

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁸

Octubre mostró un comportamiento similar al del resto del año con niveles de expansión interanual y acumulada que se muestran en sintonía con la recuperación observada a nivel nacional. Así, **aunque la superficie permitida presentó un retroceso respecto de Septiembre, el comportamiento general del año continúa evidenciando un volumen sostenido de permisos**, con valores que se mantienen por encima de los mínimos recientes y que han mostrado mayor estabilidad respecto de ciclos anteriores.

⁸ 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. Octubre 2024 – 2025 (en M2 y en %)

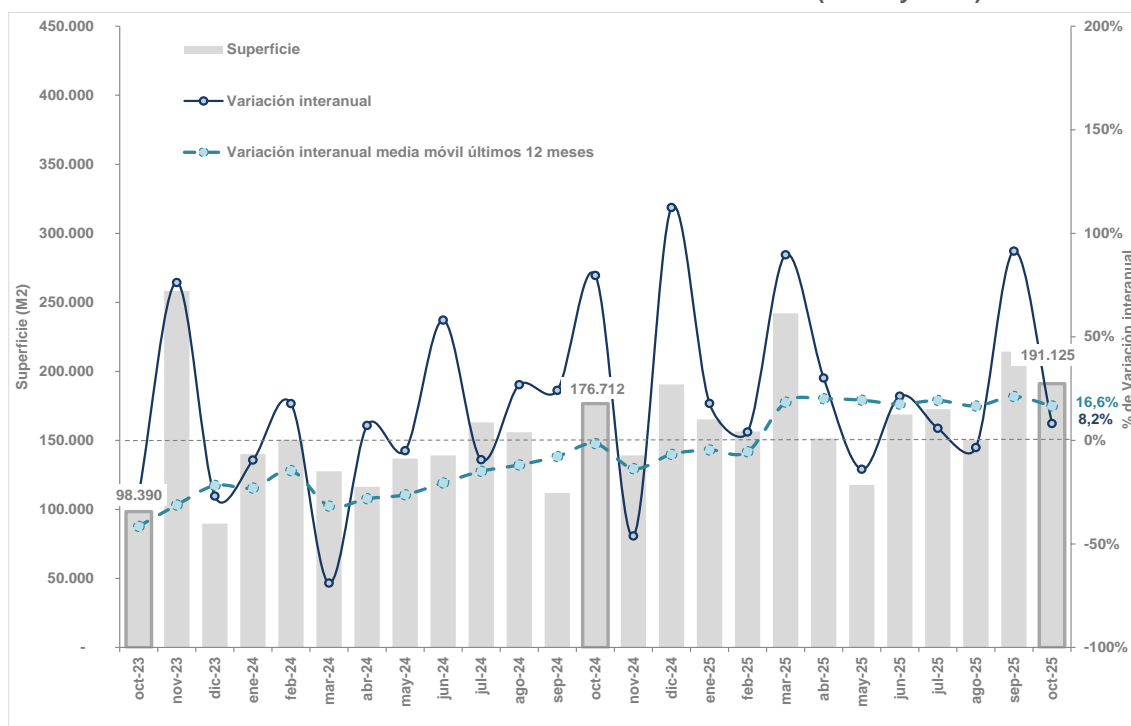
Periodo	Superficie Total		
	M2	% Var. Mes anterior	% Var. Año anterior
2024			
Octubre	176.712	57,9%	79,6%
Noviembre	139.150	-21,3%	-46,1%
Diciembre	190.467	36,9%	112,4%
2025			
Enero	165.181	-13,3%	17,8%
Febrero	156.578	-5,2%	4,0%
Marzo	242.003	54,6%	89,6%
Abril	151.432	-37,4%	30,1%
Mayo	117.776	-22,2%	-13,9%
Junio	168.849	43,4%	21,4%
Julio	172.628	2,2%	5,9%
Agosto	150.478	-12,8%	-3,4%
Septiembre	214.249	42,4%	91,4%
Octubre	191.125	-10,8%	8,2%
Acumulado Ene-Oct '07	2.424.915	-	48,2%
Acumulado Ene-Oct '08	2.352.616	-	-3,0%
Acumulado Ene-Oct '09	1.554.805	-	-33,9%
Acumulado Ene-Oct '10	1.069.343	-	-31,2%
Acumulado Ene-Oct '11	2.226.165	-	108,2%
Acumulado Ene-Oct '12	1.518.799	-	-31,8%
Acumulado Ene-Oct '13	557.810	-	-63,3%
Acumulado Ene-Oct '14	715.079	-	28,2%
Acumulado Ene-Oct '15	677.965	-	-5,2%
Acumulado Ene-Oct '16	1.065.483	-	57,2%
Acumulado Ene-Oct '17	1.657.111	-	55,5%
Acumulado Ene-Oct '18	1.278.254	-	-22,9%
Acumulado Ene-Oct '19	2.209.289	-	72,8%
Acumulado Ene-Oct '20	1.216.698	-	-44,9%
Acumulado Ene-Oct '21	3.107.152	-	155,4%
Acumulado Ene-Oct '22	2.124.948	-	-31,6%
Acumulado Ene-Oct '23	1.525.251	-	-28,2%
Acumulado Ene-Oct '24	1.418.229	-	-7,0%
Acumulado Ene-Oct '25	1.730.300	-	22,0%

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

La superficie autorizada para construir en la Ciudad de Buenos Aires alcanzó en Octubre los 191.125 M2, ubicándose por encima del registro del mismo mes del año anterior con una **variación interanual del 8,2%**, que si bien resulta más moderada que los incrementos registrados en la primera mitad del año, continúa marcando un crecimiento respecto de los niveles de 2023.

La media móvil de doce meses de la variación interanual se situó en 16,6%, consolidando su dinámica desde comienzos de 2024. Esta evolución indica que, más allá de las oscilaciones mensuales, el nivel de superficie aprobada mantiene una tendencia firme en la comparación anual, con un perfil más estable.

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

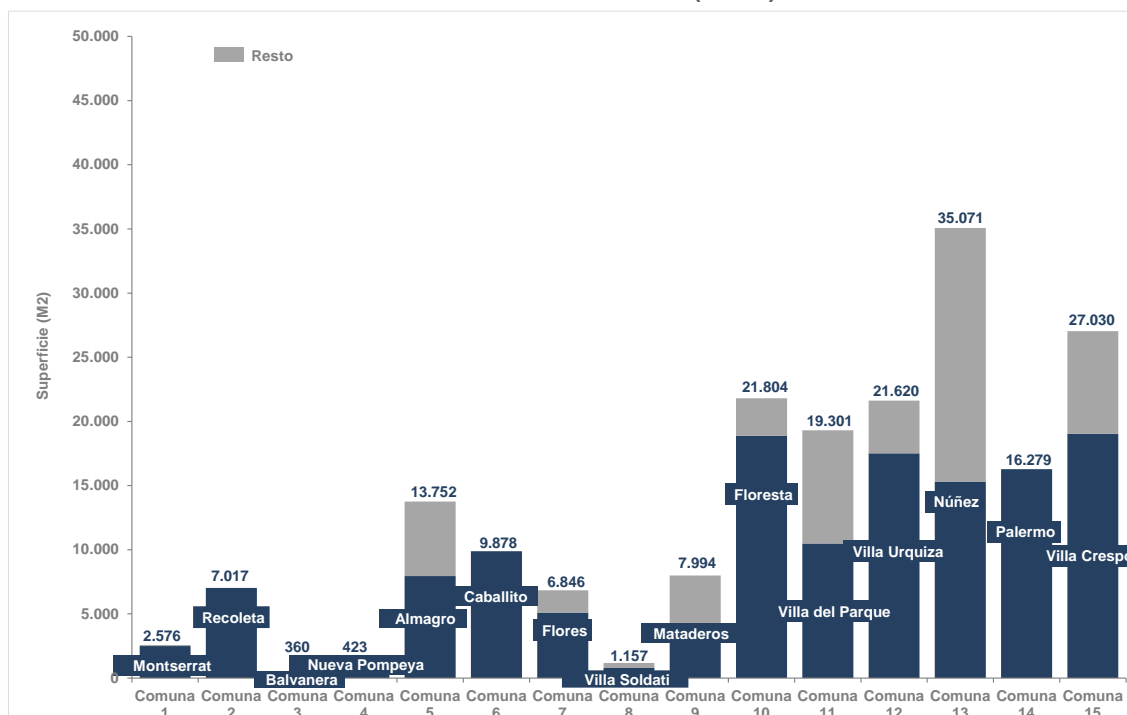


Fuente: Elaboración IERIC en base a Instituto de Estadística y Censos de CABA (IDECBA) e INDEC.

La mayor concentración de superficie autorizada volvió a registrarse en la Comuna 13, que alcanzó 35.071 M2, destacándose especialmente por los proyectos localizados en Núñez con 15.316 M2. En un segundo grupo se ubicaron la Comuna 15 (27.030 M2), con niveles de actividad superiores al promedio del distrito, y las Comunas 10 y 12, que con más de 20.000 M2 cada una también mostraron volúmenes relevantes.

En contraste, las comunas del sur y sudoeste de la Ciudad exhibieron nuevamente los valores más bajos del mes, **siendo las Comunas 3 y 4 las que presentaron el peor desempeño** con 360 M2 y 423 M2 respectivamente.

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

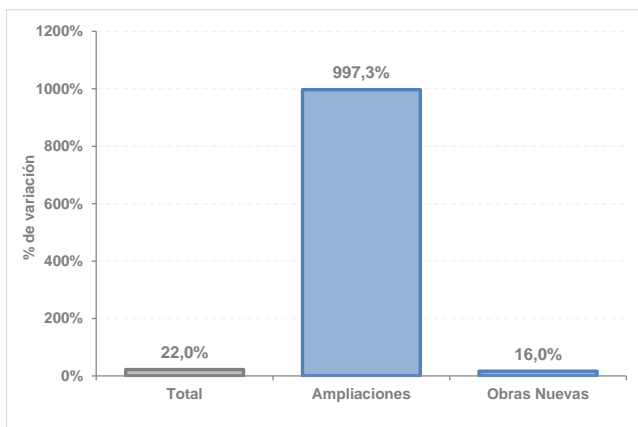


Fuente: Elaboración IERIC en base a Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires (IDECBA).

En la Ciudad de Buenos Aires, **el total acumulado de la superficie permitida en lo que va del año exhibe un crecimiento interanual del 22,0% en Octubre de 2025, superando ampliamente los registros de los últimos dos años.** En relación con la tipología de obra, este dinamismo resultó impulsado principalmente por el **aumento del 16,0% en las Obras Nuevas**, que representan el componente de mayor peso dentro del total autorizado. **Si bien las Ampliaciones muestran una variación extraordinaria (+997,3% interanual) que está relacionada con la escasa base de comparación, su incidencia estructural dentro del metraje total es reducida**, por lo que la dinámica general del indicador continúa explicándose por el comportamiento de las Obras Nuevas.

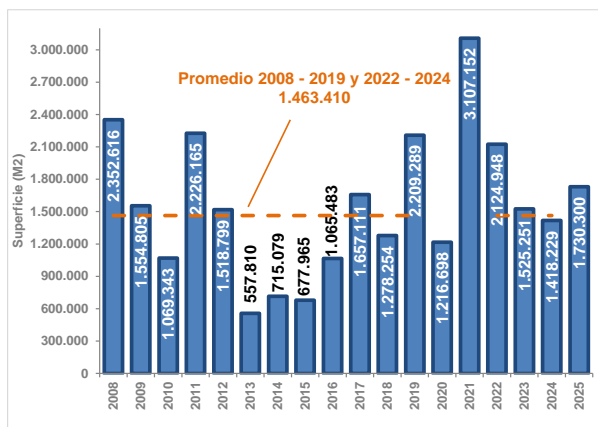
En el caso de la superficie promedio por permiso, se registró una caída del 11% interanual, de 1.940 M2 a 1.723 M2. Este descenso confirma que el aumento del metraje total permitido responde principalmente a un mayor número de permisos y no a proyectos de mayor tamaño, manteniéndose así una estructura de obras de escala relativamente acotada.

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



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

Gráfico VIII – Superficie permitida para Construcción. Acumulado. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Octubre 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 Octubre un nuevo desempeño positivo en las dos principales plazas del país. **Tanto en la Provincia de Buenos Aires como en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se verificó un aumento en la cantidad de escrituras y un mayor nivel de operaciones con hipoteca**, manteniendo el ritmo de recuperación que caracteriza la segunda mitad del año.

El crecimiento interanual continúa siendo elevado y el desempeño acumulado reafirma un escenario de mayor actividad respecto de los últimos años, con un volumen de operaciones que se sostiene de manera estable y sin interrupciones en lo que va de 2025.

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. Octubre 2024 - 2025 (en cantidad y en %)

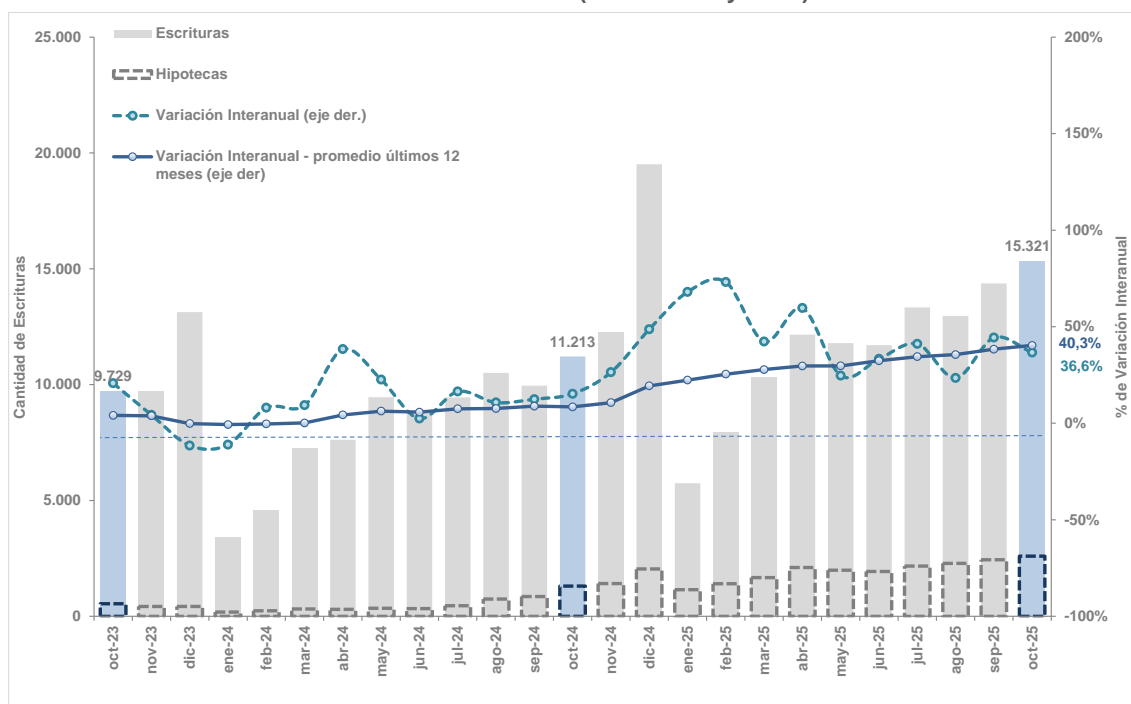
Periodo	Provincia de Buenos Aires				Ciudad Autónoma de Buenos Aires			
	Cantidad de Hipotecas	Cantidad de Escrituras	% de Variación Escrituras		Cantidad de Hipotecas	Cantidad de Escrituras	% de Variación Escrituras	
			Mensual	Interanual			Mensual	Interanual
2024								
Octubre	1.308	11.213	12,6%	15,3%	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%
Septiembre	2.440	14.366	10,8%	44,3%	1.486	6.998	9,9%	35,7%
Octubre	2.600	15.321	6,6%	36,6%	1.501	7.018	0,3%	17,2%
Acumulado Enero-Octubre '08	19.862	118.578	-	-	-	56.363	-	-3,6%
Acumulado Enero-Octubre '09	8.489	81.339	-	-31,4%	-	39.709	-	-29,5%
Acumulado Enero-Octubre '10	11.148	92.526	-	13,8%	7.581	48.966	-	23,3%
Acumulado Enero-Octubre '11	15.597	103.250	-	11,6%	9.504	51.576	-	5,3%
Acumulado Enero-Octubre '12	13.809	90.139	-	-12,7%	7.047	38.683	-	-25,0%
Acumulado Enero-Octubre '13	15.081	78.943	-	-12,4%	3.652	28.211	-	-27,1%
Acumulado Enero-Octubre '14	12.110	73.171	-	-7,3%	3.499	27.089	-	-4,0%
Acumulado Enero-Octubre '15	11.955	77.881	-	6,4%	3.309	29.536	-	9,0%
Acumulado Enero-Octubre '16	9.211	76.328	-	-2,0%	4.317	33.755	-	14,3%
Acumulado Enero-Octubre '17	22.248	95.047	-	24,5%	11.800	48.763	-	44,5%
Acumulado Enero-Octubre '18	26.535	95.414	-	0,4%	12.209	47.385	-	-2,8%
Acumulado Enero-Octubre '19	4.728	63.524	-	-33,4%	2.578	27.736	-	-41,5%
Acumulado Enero-Octubre '20	1.614	36.021	-	-43,3%	837	13.187	-	-52,5%
Acumulado Enero-Octubre '21	3.795	66.648	-	85,0%	1.239	22.606	-	71,4%
Acumulado Enero-Octubre '22	7.538	71.550	-	7,4%	1.151	26.131	-	15,6%
Acumulado Enero-Octubre '23	6.416	72.722	-	1,6%	1.366	31.911	-	22,1%
Acumulado Enero-Octubre '24	5.085	82.245	-	13,1%	2.914	41.339	-	29,5%
Acumulado Enero-Octubre '25	19.757	115.657	-	40,6%	12.328	56.565	-	36,8%

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.

La Provincia de Buenos Aires registró 15.321 escrituras en Octubre, alcanzando uno de los niveles más altos de los últimos dos años y ubicándose nuevamente por encima del promedio reciente, con un **incremento del 6,6% respecto de Septiembre**. La **variación interanual se situó en 36,6%**, marcando una vez más fuertes tasas positivas que en el año superaron siempre el 20%.

Por su parte, **las operaciones con garantía hipotecaria totalizaron 2.600 escrituras**, marcando una variación mensual en sintonía con el total de escrituras (6,6% mensual) y **prácticamente el doble de operaciones que las verificadas en igual mes del 2024 (+ 98,8% interanual)**. De este modo, la participación de las compraventas con financiamiento se mantuvo en niveles similares a los del mes previo, **representando el 17,0% del total de actos celebrados**.

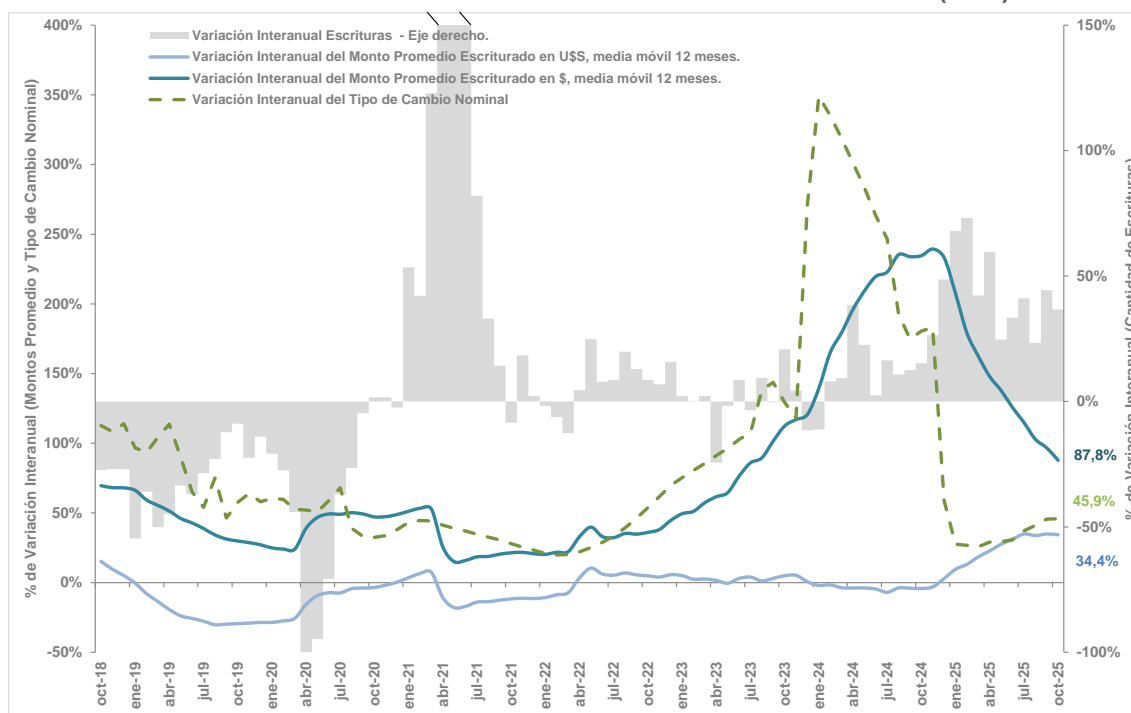
Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Octubre 2023 – 2025 (en cantidad y en %)



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 \$94.308.734 durante este periodo, lo que representó un incremento interanual de 60,9%. Expresado en dólares al tipo de cambio oficial promedio del mes, el valor equivalente fue de USD 65.857, registrando su segunda caída mensual consecutiva, aunque con una suba de 10,3% 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. Octubre 2018 – 2025 (en %)



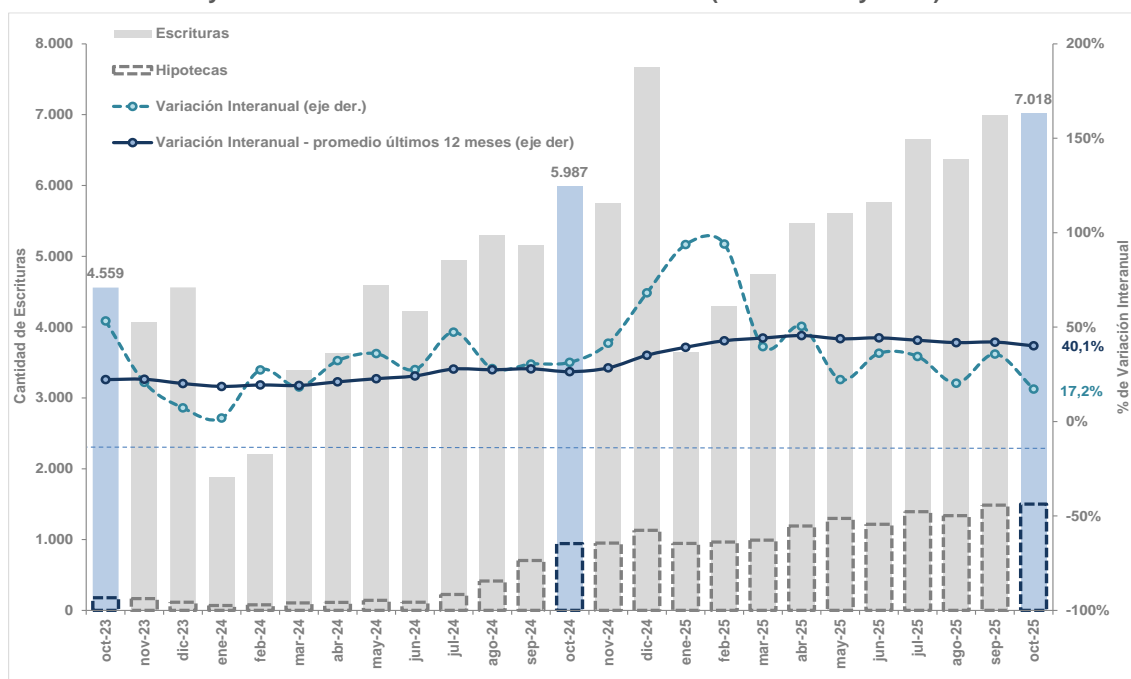
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Tal como se observa en el Gráfico X, la evolución del monto promedio escriturado en dólares mantiene una tendencia de recuperación sostenida, impulsada tanto por el dinamismo del volumen de operaciones como por la relativa estabilidad del tipo de cambio nominal.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la actividad de Octubre reflejó una evolución similar a la observada en la Provincia, con un total de 7.018 escrituras, una de las cifras más altas del año y un 0,3% por encima del nivel de Septiembre. La variación interanual se ubicó en 17,2%, manteniéndose en un tramo elevado y consistente con la tendencia de crecimiento que caracteriza a los últimos meses.

Las operaciones con garantía hipotecaria totalizaron 1.501, lo que implicó un incremento mensual del 1,0% y una suba del 59,0% respecto de Octubre de 2024. Así, **la participación de las compraventas con financiamiento ascendió a 21,4% del total de actos celebrados**, ubicándose levemente por encima del registro de Septiembre y consolidando su dinamismo relativo dentro del mercado.

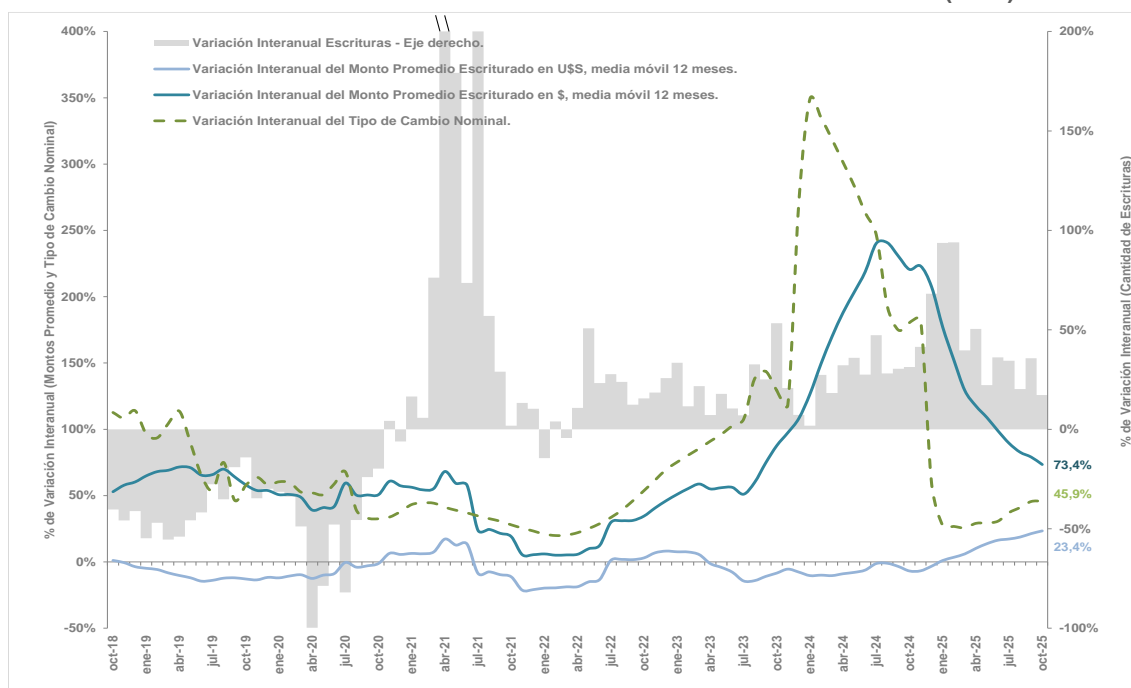
Gráfico XI – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Octubre 2023 – 2025 (en cantidad y en %)



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

El monto promedio por escritura celebrada en este distrito durante Octubre se ubicó en \$167.552.533, lo que implicó un incremento interanual de 57,9%. Expresado en dólares al tipo de cambio oficial promedio del mes, el valor alcanzó USD 117.004, equivalente a una suba interanual de 8,3%. 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. Octubre 2018 – 2025 (en %)



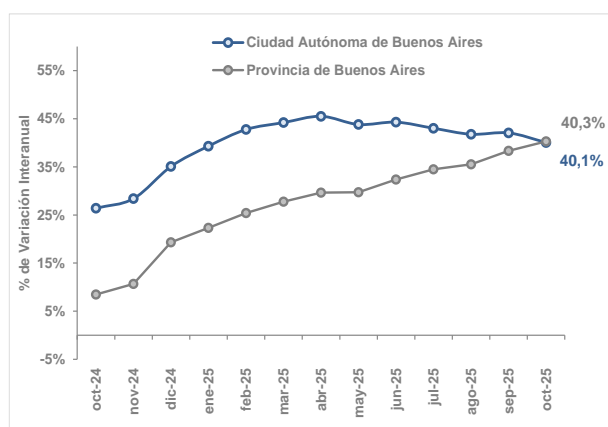
Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Las escrituras registradas en Octubre evidencian que el mercado inmobiliario mantiene un ritmo sólido de expansión, con tasas interanuales en ambas jurisdicciones. En este período, **la Ciudad Autónoma de Buenos Aires registra una variación interanual del 40,3%, mientras que la Provincia de Buenos Aires alcanza el 40,1%**, configurando un ciclo de crecimiento más equilibrado luego de las diferencias observadas durante los primeros meses del año.

La evolución de los últimos meses muestra una mayor convergencia en las dinámicas de ambos distritos. Si bien se destaca el elevado nivel de expansión en ambas jurisdicciones, la trayectoria de la Ciudad evidencia una progresiva estabilización, mientras que la Provincia continúa acelerando su tendencia de crecimiento reduciendo así la brecha que había caracterizado el inicio de 2025.

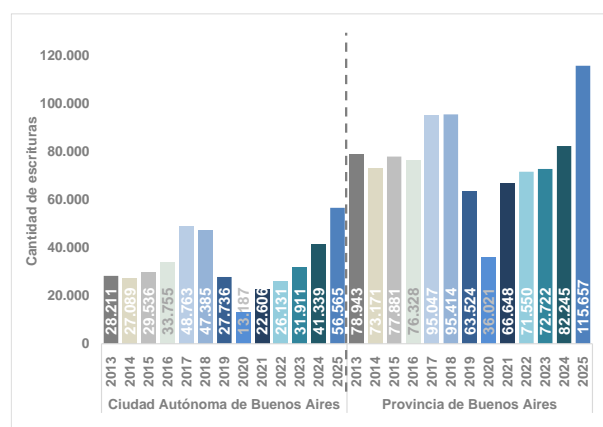
En el acumulado a Octubre, los niveles de escrituras se posicionan por encima de los registros de todo el período 2013–2024, alcanzando así las cifras más altas de la serie en ambas jurisdicciones.

Gráfico XIII – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Variación interanual promedio últimos 12 meses. Octubre 2024 – 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 Octubre 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

Este desempeño consolida a 2025 como el año de mayor actividad inmobiliaria en más de una década, sostenido por la reaparición del crédito hipotecario, una demanda más dinámica y un contexto macroeconómico que continúa favoreciendo la profundización del ciclo expansivo.

Finalmente, **el crédito hipotecario consolida su recuperación en Octubre** (cuarto mes de crecimiento sucesivo), luego de la pausa observada en Mayo y Junio, y continúa la tendencia expansiva iniciada tras la reactivación de las líneas UVA en Abril de 2024. **El monto total desembolsado alcanzó los \$536.498 millones, lo que representa una expansión mensual del 7,7% y un crecimiento interanual del 144,8%.** Si bien la variación interanual continúa siendo elevada, refleja una moderación respecto del ritmo excepcional registrado en los primeros meses de 2024, cuando la actividad se comparaba contra niveles históricamente bajos. **Del total otorgado, \$526.289 millones correspondieron a préstamos con plazos superiores a 10 años.**

Los datos provisorios de Noviembre anticipan una marcada contracción del crédito hipotecario, interrumpiendo la dinámica expansiva observada en los meses previos. La caída se produce en un contexto de endurecimiento de las condiciones crediticias observado tras las elecciones legislativas de Octubre, en un marco de mayor cautela por parte de las entidades financieras, que se tradujo en aumentos de las tasas reales y de las cuotas iniciales. En este marco, **el monto total desembolsado alcanzaría los \$266.046 millones, lo que implica una caída mensual del 50,4%, aunque aún se mantiene una variación interanual positiva del 25,0%.** Siguiendo esta misma dinámica, **\$257.219 millones se destinarían a la adquisición de viviendas, registrando una contracción mensual del 51,1% y una expansión interanual del 30,2%.**

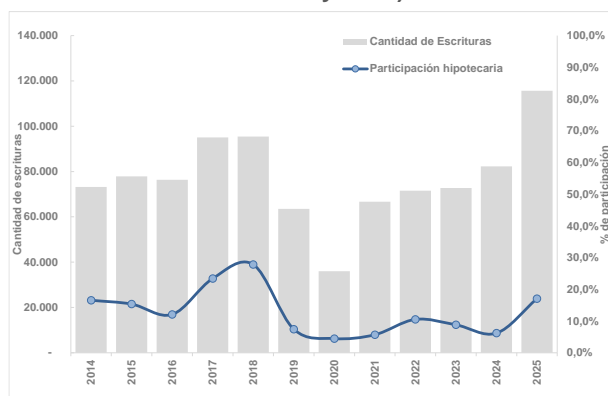
Cuadro IV – Crédito Hipotecario bancario otorgado a Personas Físicas.
Nivel mensual y variación interanual. Octubre 2024 – 2025 (en millones de pesos y en %)

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales		
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años	UVA
2024						
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%
Septiembre	498.348	485.983	494.128	268,6%	285,0%	292,3%
Octubre	536.498	526.289	533.662	144,8%	153,1%	157,0%
Acumulado Enero-Octubre '08	4.251	3.341	-	-	-	-
Acumulado Enero-Octubre '09	1.317	801	-	-69,0%	-76,0%	-
Acumulado Enero-Octubre '10	2.646	1.863	-	100,8%	132,5%	-
Acumulado Enero-Octubre '11	4.992	3.890	-	88,7%	108,8%	-
Acumulado Enero-Octubre '12	4.795	3.695	-	-4,0%	-5,0%	-
Acumulado Enero-Octubre '13	3.537	2.347	-	-26,2%	-36,5%	-
Acumulado Enero-Octubre '14	2.749	1.762	-	-22,3%	-24,9%	-
Acumulado Enero-Octubre '15	3.938	2.350	-	43,2%	33,4%	-
Acumulado Enero-Octubre '16	6.418	4.689	812	63,0%	99,5%	-
Acumulado Enero-Octubre '17	44.713	41.984	33.811	596,6%	795,4%	4065,3%
Acumulado Enero-Octubre '18	84.694	81.203	78.912	89,4%	93,4%	133,4%
Acumulado Enero-Octubre '19	21.485	19.691	21.449	-74,6%	-75,8%	-72,8%
Acumulado Enero-Octubre '20	4.536	3.350	3.195	-78,9%	-83,0%	-85,1%
Acumulado Enero-Octubre '21	12.167	6.310	5.220	168,2%	88,4%	63,4%
Acumulado Enero-Octubre '22	19.036	8.636	6.497	56,5%	36,9%	24,5%
Acumulado Enero-Octubre '23	66.793	52.037	53.371	250,9%	502,5%	721,4%
Acumulado Enero-Octubre '24	489.616	436.774	441.233	633,0%	739,3%	726,7%
Acumulado Enero-Octubre '25	3.673.581	3.547.047	3.610.739	650,3%	712,1%	718,3%

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

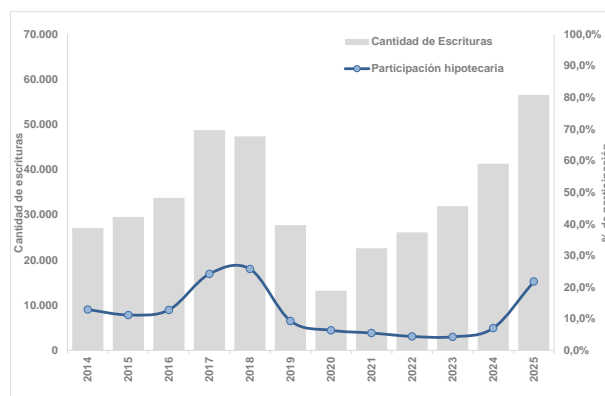
Como venimos repitiendo en ediciones anteriores de este Informe, el financiamiento para la adquisición de vivienda, que volvió a ofrecerse en volúmenes significativos desde 2024, ha sido en este período uno de los factores que acompañaron la expansión del mercado. Pero lo cierto es que continúa representando 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).

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



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. Octubre 2014 – 2025 (en cantidad y en %)



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

El crédito hipotecario retomó un sendero creciente desde el mes de Julio que se mantuvo hasta Octubre, hecho al que no estuvo ajeno situaciones de coyuntura en la previa a las elecciones del 26 de ese mes con un mercado que suponía una disparada del valor del dólar con posterioridad a las mismas (lo que aceleró la salida de créditos que ya estaban otorgados o avanzados en el proceso de adjudicación). Lo cierto es que la falta de fondeo de largo plazo llevó a muchas entidades a endurecer las condiciones de acceso y a subir las tasas. Un caso paradigmático es el del Banco Nación, cuya cartera de préstamos hipotecarios representa aproximadamente el 40% del mercado, donde la TNA se elevó del 4,5% al 6% para clientes que acreditan sus sueldos en la entidad y del 8% al 12% para el resto. Estos cambios en el scoring y en las tasas que se fue observando a medida que transcurría el año iba a tener en el tiempo un efecto inevitable, que por lo dicho se empieza a apreciar en los números de Noviembre.

Estas limitaciones no sólo reducen el impacto potencial del crédito 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, 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.

En tanto los desarrolladores conviven con una difícil situación por el aumento de los costos de construcción, que ha ido menguando, frente a un mercado del usado que había acumulado un stock importante de viviendas. El desafío implica bajar costos y mejorar productividad, directrices sobre las que se han logrado avances. Los sectores que pudieron crecer en este tiempo (energía, minería, el agro) ofrecen oportunidades que habrá que potenciar pero que no resuelven todos los problemas del sector de la construcción asociado al mercado inmobiliario.

► 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