



Informe de Coyuntura de la Construcción



INFORME N° 243

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

República Argentina | Enero 2026
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 Noviembre 2025	24
	El empleo agregado en la Construcción	24
	Empleo por tamaño de empresa.....	26
	La situación del empleo sectorial por provincia	28
	El salario en la Construcción.....	31
	La evolución del salario real.....	34
▶	Situación del Mercado Inmobiliario	38
	Las Perspectivas de la Construcción en el País.....	38
	Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	40
	La compraventa de inmuebles	43
▶	Glosario de Términos utilizados.	50

Informe de Coyuntura de la Construcción N° 243

Enero 2026

► Resumen Ejecutivo

Marco General

- Los registros del IERIC marcaron en Diciembre una caída interanual del 1,2% en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción (19.099). Esta cifra significa que no se ha logrado siquiera equiparar el mismo nivel que durante el año de la pandemia.
- La dinámica en las *Grandes jurisdicciones* luce menos favorable que en las *Restantes*. Mientras en estas últimas el número de empleadores tuvo un descenso de apenas el 0,2%, en las primeras se verificó una caída del 1,7%.
- 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%. Santa Fe se mantiene como la única provincia que, dentro de ese grupo, presenta guarismos positivos.
- Entre las *Restantes jurisdicciones*, San Juan es la que se destaca y separa del resto: con un alza del 11,6%, más que duplica a la jurisdicción que la sucede (Neuquén, con el 5,6%).
- En términos de *Forma Jurídica*, se acentúa la heterogeneidad. De un lado, *Unipersonales* se contrajo en un 4,4%, quebrando la barrera de las 6.000. Del otro lado, *Sociedades Anónimas* (S.A.) apenas cayó un 0,5% y *Otras* continúa expandiéndose, con un alza del 3,8%.
- En lo que respecta al análisis por Tipo de Actividad, se constata que ambas tipologías quedaron en terreno negativo. Pero mientras *Constructoras/Contratistas* se contrajo un 1%, *Subcontratistas* lo hizo un 2,8%.
- El consumo de *cemento* mostró en Diciembre una caída interanual del 1,2%, la segunda en forma consecutiva y la cuarta en los últimos 6 meses.
- Este retroceso interanual resulta aún más significativo considerando que es la cuarta vez consecutiva que el mes de Diciembre se ubica por debajo de su mismo registro del año anterior.
- En Diciembre, otra vez ambas tipologías de envase desmejoraron su evolución, pero mientras que el consumo a granel se expandió en Diciembre un 6,6%, el consumo en bolsa retrocedió un 7,7%.
- El consumo *en bolsa* se encuentra en su nivel más bajo desde el año 2004 y sigue un sendero de contracción ininterrumpido desde 2020, en tanto que, por el contrario, el consumo *a granel* supera (levemente) a la mayor parte de los registros históricos, con excepción de los picos de 2017, 2021 y 2022.
- El Índice Construya retornó en Diciembre a terreno positivo, elevándose un 3,2% respecto a igual mes de 2024. Además, su versión desestacionalizada también se elevó un 3,2% mensual.
- El Indicador mantiene un bajo nivel desde 2017, ya que su marca apenas logra superar marginalmente a la de los años 2008, 2018 y 2024. No obstante ha mostrado un leve incremento con relación al año anterior e, incluso, una merma suave respecto a Diciembre de 2023 (-3,7%).
- Los datos del Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC-INDEC) para Noviembre mostraron que, en ese mes, la merma en el nivel de despachos había atravesado a la mayoría de los insumos representativos del sector.
- Los insumos que mostraron variaciones interanuales positivas fueron minoría, y en ellos predominaron aquellos más ligados a obras de infraestructura (como *Asfalto* y *Resto*), o a etapas iniciales de obras residenciales (*Hierro redondo* y *aceros para la construcción*, *Hormigón Elaborado*).

- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) logró en Diciembre volver a ubicarse por debajo del 2% de suba mensual, cerrando 2025 con un aumento del 1,3%, el más bajo desde Junio pasado.
- La variación de los dos capítulos que conforman el indicador fue la misma, es decir, también del 1,3%. Para los *Materiales*, fue el incremento más moderado desde Junio pasado.
- En términos interanuales, el nivel general mostró un incremento del 22,3%, una marcada desaceleración respecto al 69,7% de un año atrás.
- Ambos capítulos tuvieron una fuerte disminución de su ritmo de aumento, pero este fue más acentuado en el rubro *Mano de obra*, que fue, a la vez, el que más se encareció: se elevó 24,3%, contra más de 141% de Diciembre de 2024. *Materiales*, por su lado, subió un 21,3%, menos de la mitad que un año atrás (49%).
- El nivel del indicador medido en dólares estadounidenses evidenció una caída marginal del 0,1%. Ello supone una baja del 13,6% respecto al pico de la actual gestión económica, correspondiente a Noviembre de 2024. Y ello en un contexto de depreciación del dólar a nivel internacional.
- A su vez, si se lo compara con el pico de la última gestión económica sin control sobre el mercado de cambios (Abril de 2018), es un 9,5% más alto (es decir que, en términos reales, está por debajo de ese entonces por la inflación americana).

Situación Laboral

- El empleo registrado en la Industria de la Construcción interrumpió en Noviembre la secuencia de leves incrementos observada desde mediados de año. La estimación preliminar da cuenta de un total de 359.869 puestos de trabajo registrados, lo que representa una caída mensual del 0,6%.
- La tasa de crecimiento interanual se ubicó en 0,5%, por lo que los datos de Noviembre parecen consolidar una fase de estabilización con niveles de ocupación similares a los de finales de 2024.
- El indicador de tamaño promedio de los establecimientos se ubicó en 13,6 puestos registrados por firma, lo que implica una caída mensual del 0,5% y explica prácticamente la totalidad de la contracción observada en el volumen de ocupación.
- La comparativa interanual, en tanto, muestra un incremento del 1,5% en el tamaño promedio de los establecimientos, que frente al 0,5% de aumento en el empleo total sugiere que la recomposición de la ocupación sectorial se apoyó en el fortalecimiento de los planteles medios de las firmas constructoras.
- Se destacó el comportamiento contractivo del segmento de 500 o más empleados, donde el ajuste se canalizó en buena medida por reducciones de los planteles que desplazaron dichas empresas hacia escalas de menor tamaño.
- La participación de las grandes empresas constructoras (firmas con 500 o más empleados) se retrajo 0,4 puntos porcentuales en relación con el nivel de Octubre, ubicándose en 11,4%.
- El análisis a nivel territorial muestra que aunque se verificó cierta heterogeneidad, la evolución fue mayormente contractiva. Solo 10 distritos registraron incrementos mensuales en el empleo, mientras que 15 jurisdicciones exhibieron caídas.
- Solo la Región Centro escapó a la dinámica contractiva, con un incremento mensual del 1,0%. Entre las regiones con caídas se destacan el NEA (-2,1%) y AMBA (-1,7%).
- El AMBA concentró más de la mitad de la pérdida de puestos de trabajo a nivel nacional. El Gran Buenos Aires explicó el 31,1% de la caída total, mientras que la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aportó un 24,3% adicional.
- La Provincia de Salta registró el mejor desempeño del país, marcando un incremento intermensual del 2,5%, seguido por Santa Fe y Río Negro con el 2,1% y Tucumán con el 2,0%. En el extremo opuesto, las caídas mensuales más pronunciadas se observaron en Jujuy (-9,6%) y Catamarca (-6,3%).

- En la comparación interanual, Santiago del Estero fue el distrito que tuvo el mayor crecimiento del empleo sectorial, con un aumento del 28,9% en Noviembre, dejando a Río Negro (25,8%) en un segundo lugar.
- La remuneración nominal promedio de los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción alcanzó en Noviembre los \$1.164.782,2, registrando una leve contracción mensual del 1,8%.
- La distribución del empleo por escala salarial evidenció en Noviembre un desplazamiento de trabajadores hacia los tramos de ingresos medios. En la variación mensual, se registraron caídas en la cantidad de trabajadores tanto en las franjas salariales inferiores como en las superiores.
- En la comparación mensual, los establecimientos de menor tamaño registraron caídas en el salario promedio, mientras que las empresas de mayor escala exhibieron variaciones positivas, destacándose los segmentos de 300 a 499 trabajadores (+3,4%) y de 500 o más empleados (+7,9%).
- A nivel provincial, las variaciones mensuales más elevadas del promedio del salario nominal se verificaron en Catamarca (3,9%) y Formosa (3,8%).
- La evolución del salario real en la construcción mostró en Noviembre una interrupción en la dinámica de recomposición observada en los meses previos.
- El salario real volvió a registrar una variación negativa en la comparación mensual, luego de varios meses en los que la desaceleración inflacionaria había permitido una mejora paulatina del poder adquisitivo de la media salarial percibida por los trabajadores registros del sector.
- El análisis interanual muestra que, si bien tanto el IPCNu como las remuneraciones nominales continúan desacelerando su ritmo de crecimiento, el nivel general de precios avanzó un 31,4% interanual, superando el incremento del salario nominal (26,1%).
- A nivel territorial, la evolución del salario real mantuvo un desempeño heterogéneo, aunque en la comparación interanual de Noviembre predominó un sesgo contractivo donde la mayoría de las provincias registraron caídas frente a igual mes de 2024.
- Entre las retracciones más marcadas se destacan Santa Cruz (-18,6%), Neuquén (-16,8%), Chubut (-15,8%) y Salta (-14,4%). En contraste, un grupo acotado mostró incrementos interanuales, encabezado por Río Negro (+13,1%), Formosa (+10,2%) y Chaco (+8,7%).

Situación Inmobiliaria

- Según el relevamiento del INDEC en 246 municipios del país la superficie permisada para la construcción ascendió en Octubre a 1.601.008 m², lo que representó un incremento del 4,1% respecto de igual mes de 2024.
- La cantidad de permisos otorgados totalizó 5.817 unidades, consolidando la tendencia de crecimiento interanual y ubicándose en uno de los valores mensuales más elevados del último año.
- En el acumulado a Octubre de 2025, la superficie promedio por permiso continuó mostrando una trayectoria descendente. Esta evolución continúa dinamizada por la mayor cantidad de nuevos emprendimientos (+6,5% interanual acumulado), toda vez que la superficie total proyectada mostró un incremento del 5,4% en relación con los primeros 10 meses de 2024.
- El crecimiento de 2025 se da en un contexto de una superficie media por emprendimiento de 276 m², esto es, 1,1% por debajo de la registrada en igual período del año precedente.
- El acumulado de superficie permisada a Octubre de 2025 se ubica por encima del registro correspondiente a 2024, aunque aún por debajo de los niveles observados entre 2021 y 2023.
- La evolución territorial de los nuevos desarrollos continúa mostrando un panorama heterogéneo entre regiones y provincias. El análisis de la superficie autorizada acumulada a Octubre indica que el NOA concentra las variaciones interanuales más significativas, mientras que la Patagonia, con una expansión más moderada, exhibe un comportamiento positivo en todas las jurisdicciones relevadas.
- El NEA continúa registrando los desempeños más desfavorables en relación con el mismo período del año anterior, en tanto que las regiones Centro y Cuyo presentan comportamientos dispares, con variaciones negativas en varias de sus jurisdicciones.

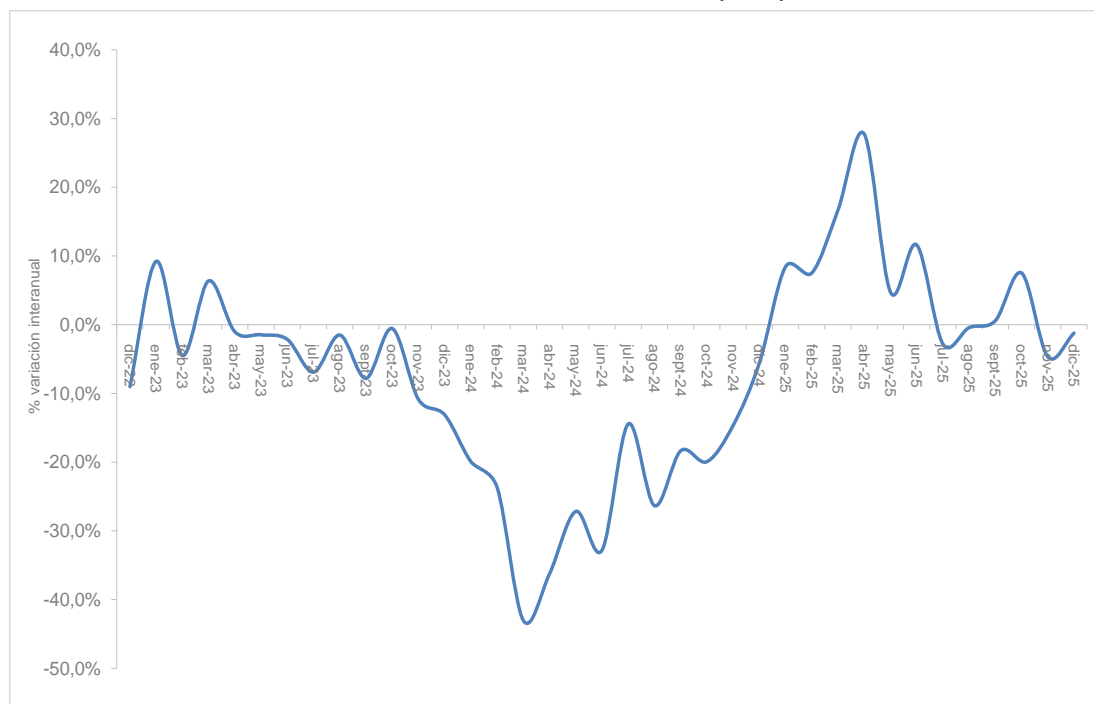
- Con 336.441 m2 permitidos en Noviembre, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires exhibió un incremento no sólo frente al exiguo nivel observado en Octubre sino que resultó el más significativo desde Marzo de 2023.
- El acumulado al mes analizado alcanzó los 2.066.741 m2 de superficie presentando un incremento interanual del 32,7% y consolidando un nivel de actividad superior al del último bienio, pero levemente por debajo del observado en 2023.
- El desempeño del período se explica principalmente por el comportamiento de las obras nuevas, que continúan concentrando la mayor parte de la superficie autorizada y determinan la dinámica general del indicador.
- En Noviembre de 2025, la compraventa de inmuebles evidenció una merma en el nivel de actividad tanto en la Provincia de Buenos Aires como en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con descensos en la cantidad de escrituras y en las operaciones con hipoteca.
- La Provincia de Buenos Aires registró en Noviembre un total de 12.483 escrituras, lo que implicó una contracción del 18,5% respecto de Octubre. En la comparación interanual, el número de actos mostró una variación levemente positiva (+1,8%).
- En cuanto a las operaciones con garantía hipotecaria, se contabilizaron 1.477 actos, lo que marca un descenso del 43,2% frente al mes anterior. De este modo, la participación de las compraventas con financiamiento (11,8%) resultó la más acotada en lo que va del 2025.
- El monto promedio por escritura en la Provincia de Buenos Aires se ubicó en \$83.041.788 durante el período analizado, lo que implicó un incremento interanual del 53,0%. Expresado en dólares al tipo de cambio oficial promedio del mes, el valor equivalente ascendió a USD 58.168.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en Noviembre se registraron 5.250 escrituras, con una caída del 25,2% respecto de Octubre y una variación interanual del -8,8%.
- El comportamiento de las operaciones con garantía hipotecaria también mostró una retracción significativa. Fueron 737 los actos de escrituración registrados, nivel que supuso una baja del 50,9% respecto de Octubre y se ubicó por debajo de los valores observados en igual mes del año anterior. No obstante, la participación sobre el total de actos se mantiene en niveles elevados en términos históricos, alcanzando el 14,0%.
- El monto promedio por escritura celebrada en este distrito durante Noviembre se ubicó en \$168.759.187, lo que implicó un incremento interanual de 66,6 %. Expresado en dólares al tipo de cambio oficial promedio del mes, el valor alcanzó USD 118.210.
- Durante Noviembre, el crédito hipotecario bancario otorgado a personas físicas registró una fuerte contracción mensual. El monto total desembolsado alcanzó los \$265.839 millones, lo que implicó una caída mensual del 50,4%, aunque en la comparación interanual se mantuvo una variación positiva del 24,9%.
- Del total otorgado, \$257.052 millones correspondieron a préstamos con plazos superiores a 10 años, los que registraron una contracción mensual del 51,1%, manteniendo una expansión interanual del 30,1%
- Los datos provisorios de Diciembre anticipan una recuperación parcial del crédito hipotecario tras el mínimo de Noviembre: el monto total desembolsado ascendería a \$336.067 millones, con una suba mensual del 26,4% y una variación interanual del 20,9%. Los préstamos con plazos superiores a 10 años totalizarían \$324.256 millones creciendo un 26,1% mensual y 20,8% interanual.

► Marco General

La Construcción

El consumo de **cemento** mostró en Diciembre una caída del **1,2% interanual**, la **segunda en forma consecutiva y la cuarta en los últimos 6 meses**. De todos modos, la baja fue más moderada que la de Noviembre, cuando había sido del 4,7%.

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

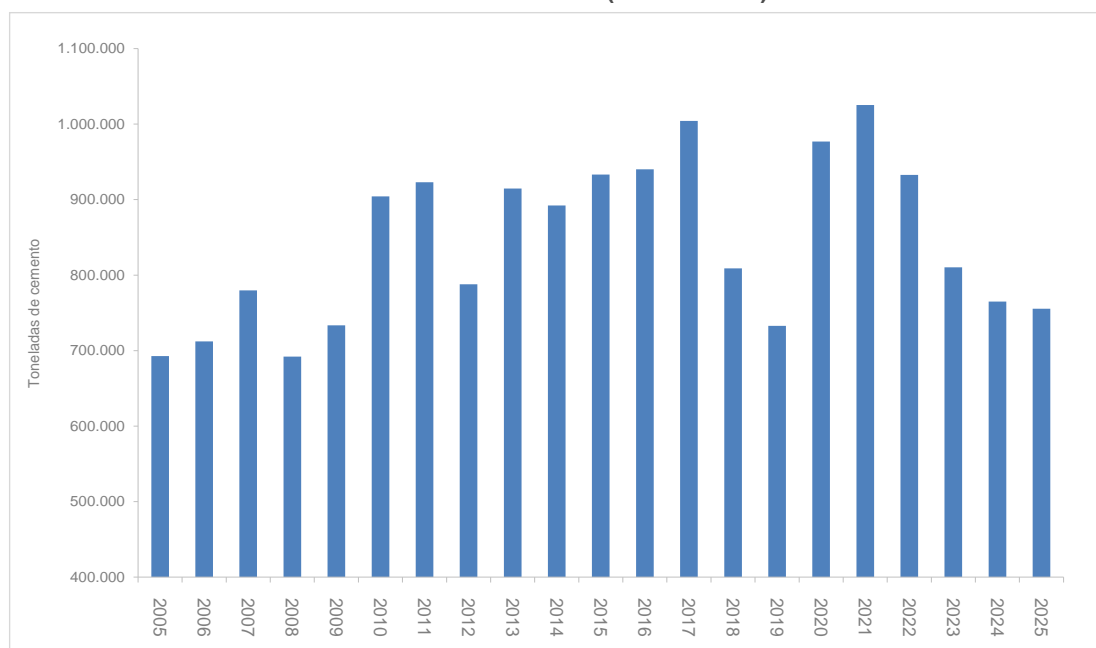


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Este retroceso interanual resulta aún más significativo, porque **es la cuarta vez consecutiva que el mes de Diciembre se ubica por debajo de su mismo registro del año anterior**. La consecuencia de ello es que el consumo de cemento es hoy un 26,3% más bajo que en 2021. Y desde 2009, sólo supera la marca de igual mes de 2019.

Las variaciones mensuales del consumo mantuvieron durante el año un sendero sinuoso de altas y bajas. Particularmente desde el pico de Octubre (974.162 ton, el valor más elevado del año) se produjeron ya dos caídas consecutivas, situación que replica la de otros años electorales y la consabida merma en la actividad por motivos estacionales que se presenta todos los meses de Diciembre.

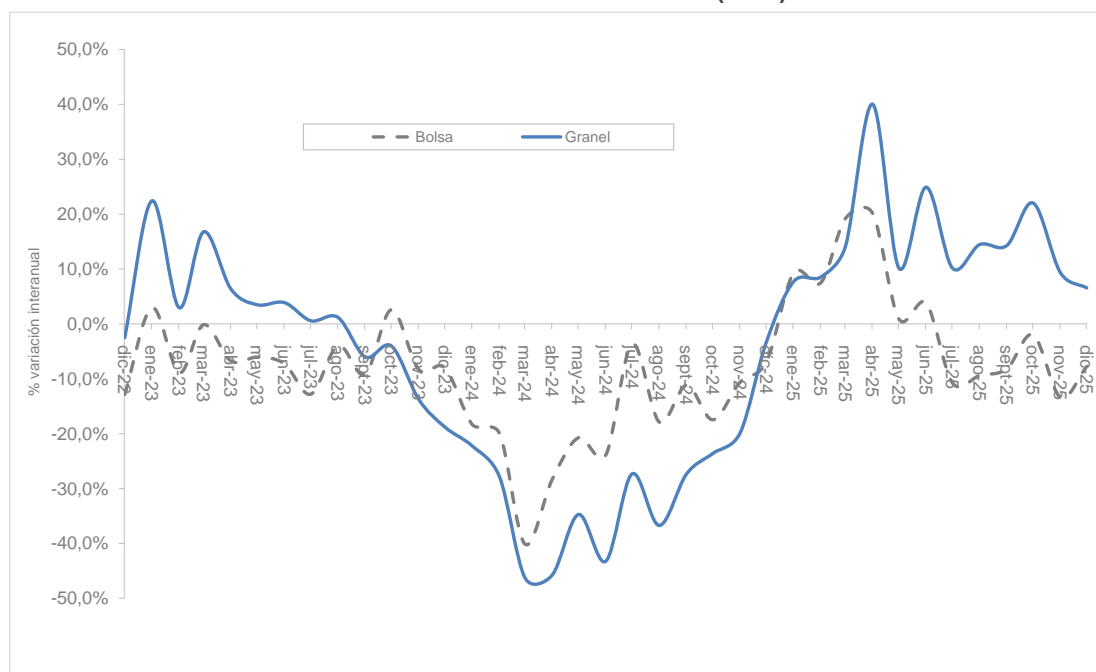
Gráfico II – Consumo de cemento. Nivel mensual.
Diciembre 2005 / 2025 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

En Diciembre, otra vez **ambas tipologías de envase desmejoraron su evolución**, pero también mantuvieron la divergencia que se viene observando desde Julio, cuando el consumo *en Bolsa* pasó a terreno negativo; aunque en comparación con Noviembre, la brecha disminuyó. Así, **mientras que el consumo a Granel se expandió en Diciembre un 6,6% interanual, el consumo en Bolsa retrocedió un 7,7%.**

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

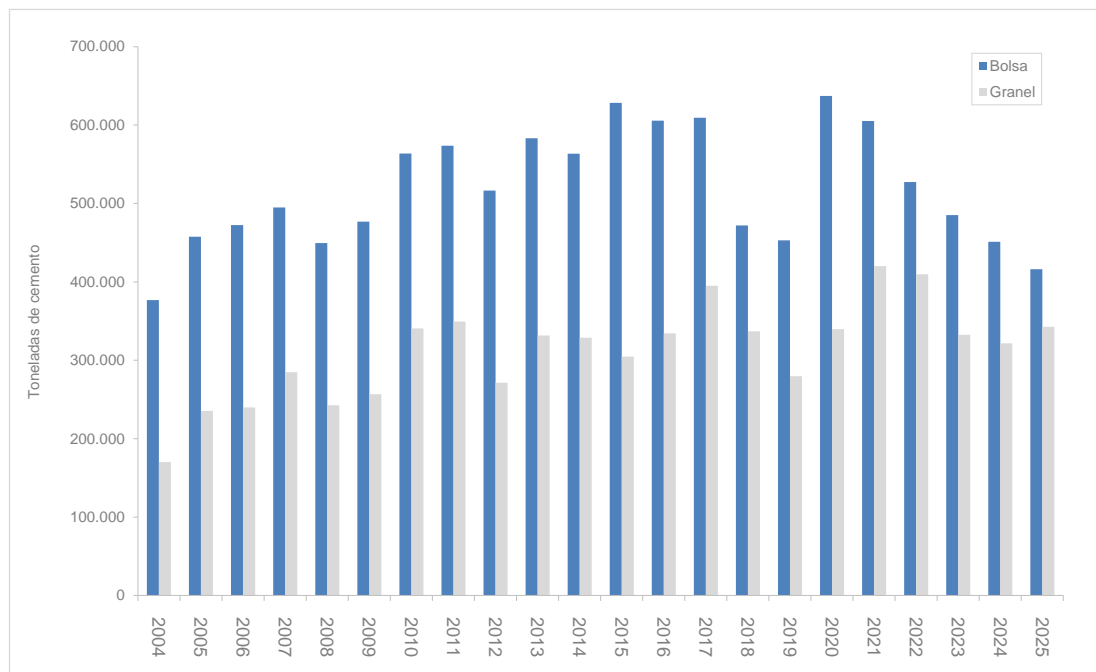


Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

Como se viene mencionando en estos Informes, esa divergencia reciente expresa una diferencia más profunda, que da cuenta tanto de cambios tecnológicos de más largo aliento (como la utilización del cemento elaborado en obras de menor porte), como de las características del actual presente del sector (caída significativa de la autoconstrucción, reformas y ampliaciones, hecho ligado a la merma del poder adquisitivo de un importante sector de la población). Así, se advierte que el **consumo en Bolsa se encuentra en su nivel más bajo desde el año 2004** y sigue un sendero de contracción ininterrumpido desde 2020; mientras

que, por el contrario, **el consumo a Granel supera (levemente) a la mayoría de los registros históricos, con excepción de los picos de 2017, 2021 y 2022**. En ese sentido, mientras que el consumo *en Bolsa* refleja una caída del 14,2% respecto a Diciembre de 2023, el consumo *a Granel* registró en ese lapso un alza del 3,1%.

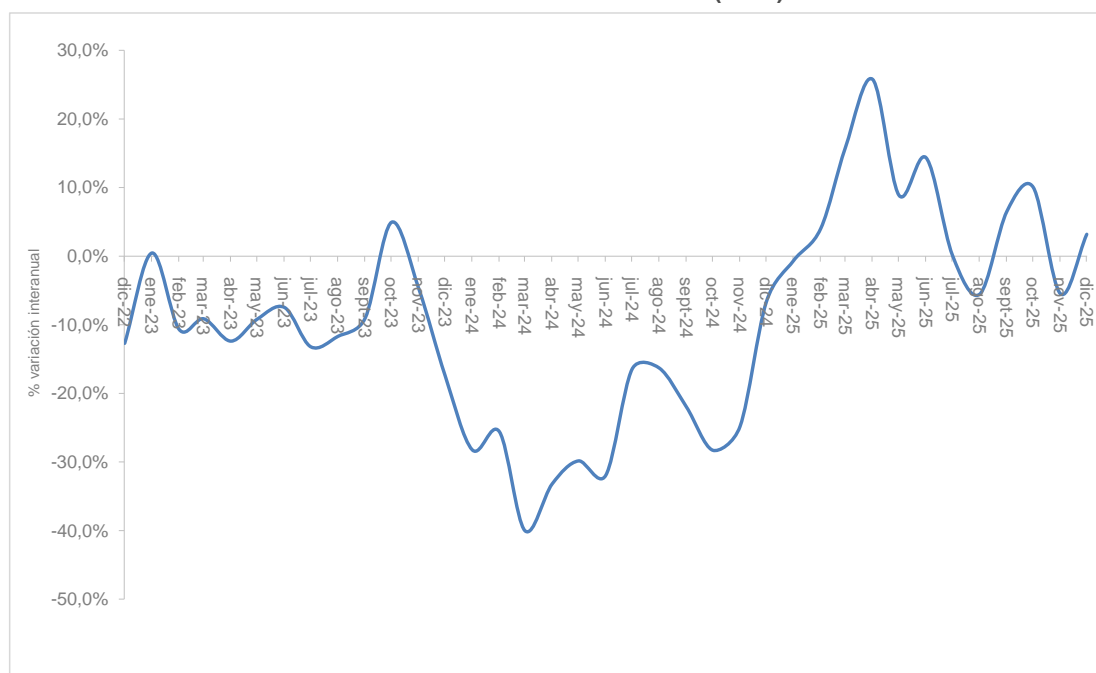
Gráfico IV – Consumo de cemento según tipo de envase. Nivel mensual.
Diciembre 2004 / 2025 (en toneladas)



Fuente: elaboración IERIC en base a AFCP

A diferencia del consumo de cemento, **el Índice Construya retornó en Diciembre a terreno positivo, elevándose un 3,2% respecto a igual mes de 2024**. Además, su versión desestacionalizada también se elevó un 3,2% mensual, revirtiendo así parte de la caída del 7,1% de Noviembre.

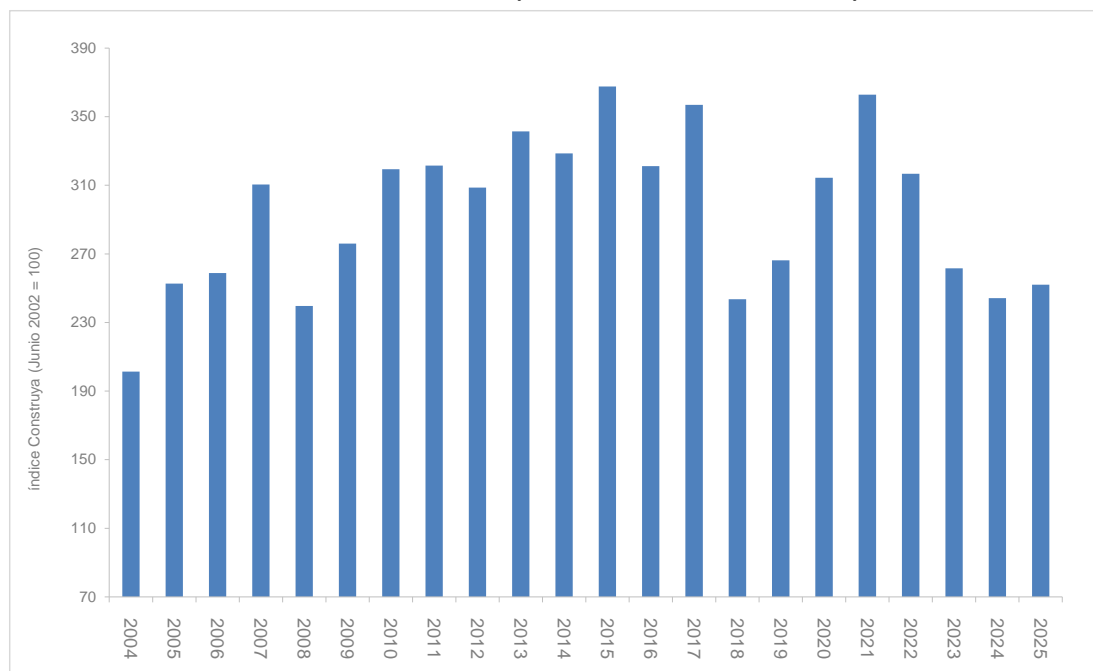
Gráfico V – Índice Construya (con estacionalidad). Variación interanual.
Diciembre 2022 - Diciembre 2025 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a Grupo Construya

En una perspectiva de más largo plazo, el Índice Construya muestra una dinámica que comparte características tanto con el comportamiento del consumo *en Bolsa* como el realizado *a Granel*. Con el primero, comparte el bajo nivel en que se encuentra: **desde 2017, su marca apenas logra superar marginalmente a la de los años 2008, 2018 y 2024**. Con el segundo, comparte el haber mostrado un **leve incremento con relación a 2024 e, incluso, una merma suave respecto a Diciembre de 2023 (-3,7%)**. Pero allí debe tenerse presente que había experimentado una baja significativa en Noviembre de ese año.

Gráfico VI – Índice Construya (con estacionalidad). Nivel mensual.
Diciembre 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 Noviembre mostraron que, en ese mes, **la merma en el nivel de despachos había atravesado a la mayoría de los insumos representativos del sector**, que en varios casos (como el de los *Ladrillos huecos*, el *yaso* o los *Pisos y revestimientos cerámicos*) se ubicaron en tasas de dos dígitos. **Los insumos que mostraron variaciones interanuales positivas fueron minoría, y en ellos predominaron aquellos más ligados a obras de infraestructura (como *Asfalto y Resto*)**, aunque insumos importantes en etapas iniciales de obras residenciales de mayor porte (*Hierro redondo y aceros para la construcción*, *Hormigón Elaborado*) también lograron mantenerse en terreno positivo

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

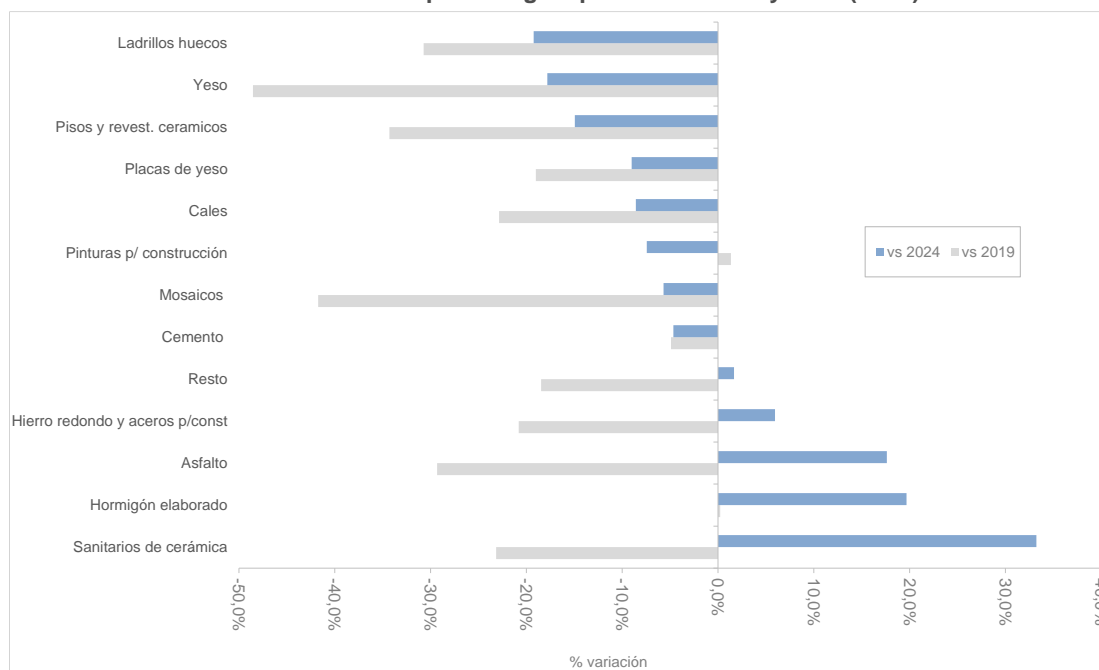
Insumo	nov-22	nov-23	nov-24	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25
Artículos sanitarios de cerámica	-14,9%	10,1%	-46,8%	16,9%	42,1%	35,9%	33,2%
Asfalto	-8,1%	-44,7%	22,4%	61,1%	27,1%	33,6%	17,6%
Cales	-10,3%	-9,2%	-17,7%	-9,5%	-4,1%	-3,7%	-8,6%
Cemento portland	0,2%	-10,9%	-14,7%	-0,4%	0,6%	7,5%	-4,7%
Hierro redondo y aceros para la construcción	3,9%	-5,7%	-34,9%	1,5%	12,7%	7,6%	5,9%
Hormigón elaborado	12,4%	-11,4%	-25,1%	22,6%	25,1%	40,7%	19,7%
Ladrillos huecos	-6,8%	7,1%	-30,6%	-14,7%	-4,3%	-6,9%	-19,2%
Mosaicos graníticos y calcáreos	-2,3%	-8,2%	-34,5%	32,3%	42,9%	24,4%	-5,7%
Pinturas para construcción	-15,2%	16,2%	-5,0%	-0,2%	-0,9%	12,9%	-7,4%
Pisos y revestimientos ceramicos	-13,7%	10,2%	-28,8%	-4,5%	-7,6%	-6,4%	-15,0%
Placas de yeso	-3,1%	16,1%	-26,2%	-11,5%	6,2%	-0,6%	-9,0%
Yeso	-6,2%	-0,2%	-30,4%	-8,0%	-4,8%	-11,2%	-17,8%
Resto*	21,9%	-9,4%	-20,7%	7,1%	25,1%	12,4%	1,7%

* 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 23,7% desde Noviembre de 2023 y del 30,7% con relación a 2019. Este insumo presenta baja probabilidad de reemplazo de producción nacional por otro producto importado, aunque enfrenta la competencia tecnológica de otras soluciones alternativas. Del otro lado, **se destaca el caso del Asfalto, que ha logrado recuperar su nivel de Octubre de 2023 (+17,6% respecto a 2024).**

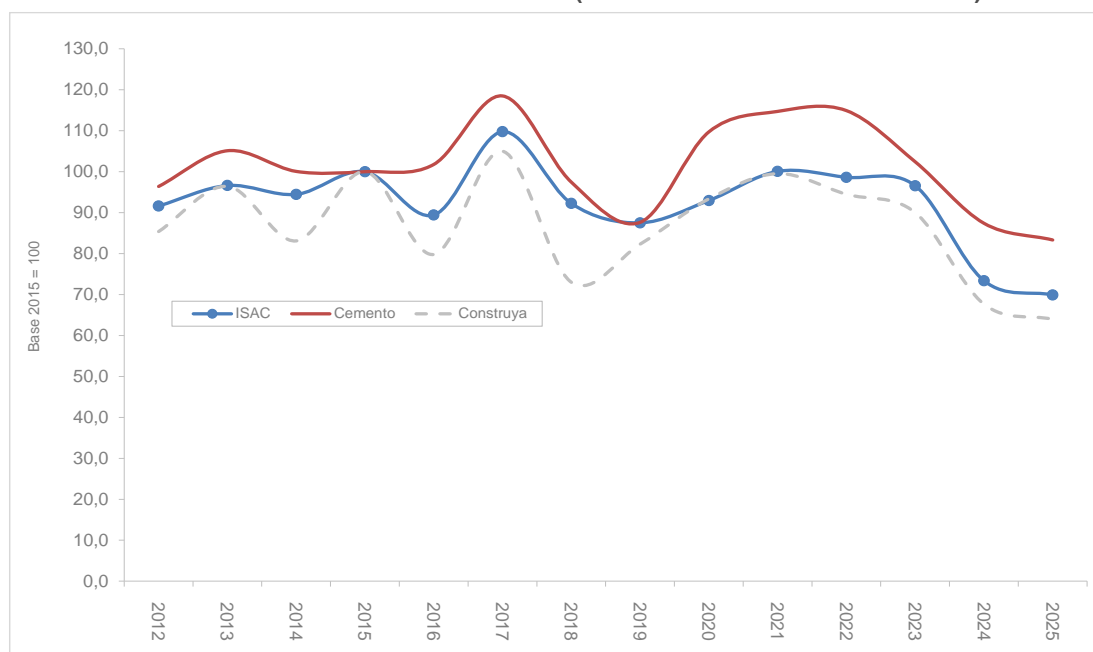
Gráfico VII – Insumos representativos de la Industria de la Construcción. Variación.
Noviembre 2025 respecto a igual período de 2019 y 2024 (en %)



Fuente: elaboración IERIC en base a INDEC

En todo caso, lo que se observa cuando se compara el nivel de los tres indicadores más relevantes sobre el nivel de actividad sectorial es que, en comparación con 2023, el Cemento experimentaba (a Noviembre) una merma menos pronunciada, que no llega al 20%, mientras que en los otros dos casos se aproximaba al 30%. En cambio, cuando se contrasta con 2019, el ISAC tiene un descenso levemente más bajo (-25%), que se alinea con el que, en ese mismo lapso, refleja el consumo de Cemento.

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

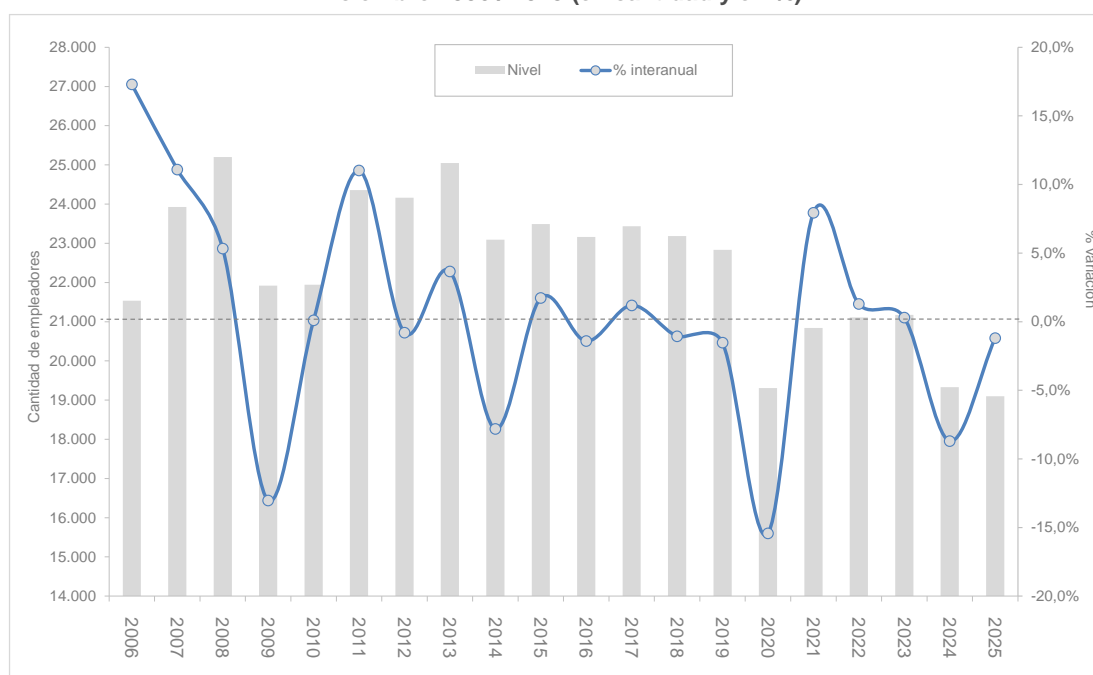


Fuente: elaboración IERIC en base INDEC, AFCP y Grupo Construya

Empresas Constructoras

Los registros del IERIC marcaron en Diciembre una caída interanual del 1,2% en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción, una merma levemente más acentuada que la del mes anterior. Ello significa que el número de empleadores no logra siquiera equiparar el mismo nivel que durante el año de la pandemia, cuando se había afrontado una baja abrupta. Y supone un 24,2% menos que en el pico de 2008.

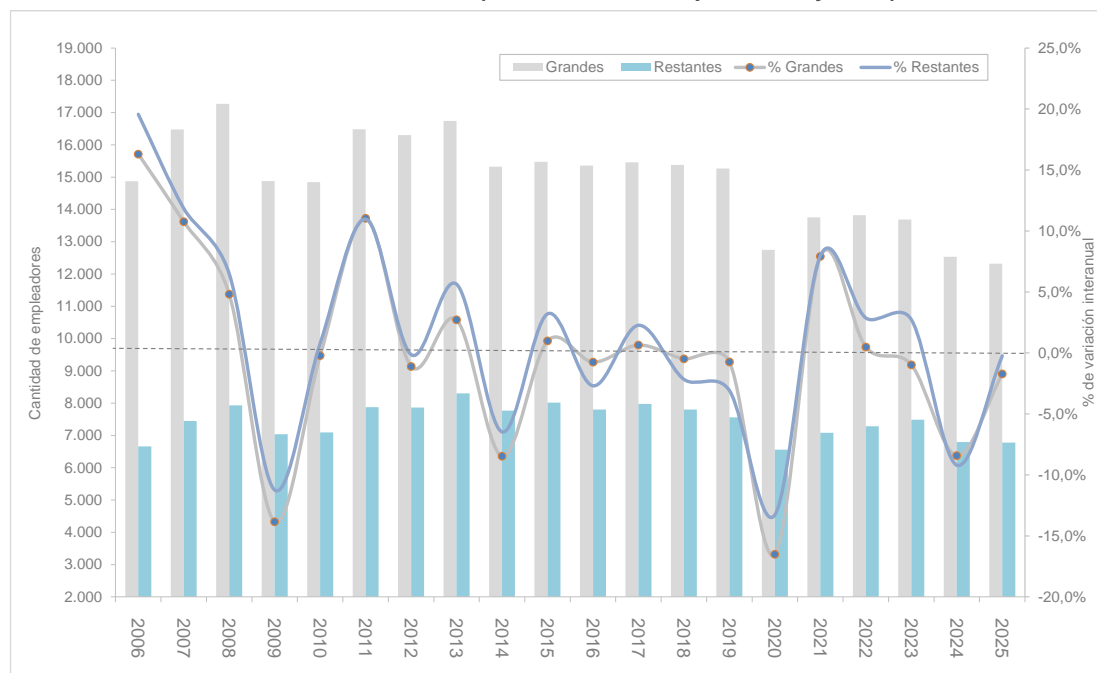
Gráfico IX – Construcción. Empresas en actividad. Nivel mensual y Variación interanual. Diciembre 2006 / 2025 (en cantidad y en %)



* 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 tuvo un descenso de apenas el 0,2%, en las primeras se verificó una caída del 1,7% interanual. Y esa brecha se advierte también en el largo plazo: mientras las *Restantes jurisdicciones* cuentan hoy con una cantidad de empleadores 18,4% más baja respecto a su pico de 2013, en las *Grandes jurisdicciones* se ve una caída del 28,7% en relación con su máximo de 2008.

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



Fuente: IERIC

El grupo de jurisdicciones que logró incrementar su plantel de empleadores en el último año fue minoritario. **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%, la única de las correspondientes a las *Grandes jurisdicciones* más desfavorable que la media. Del otro lado, Santa Fe se mantiene como la única provincia que, dentro de ese grupo, presenta guarismos positivos.

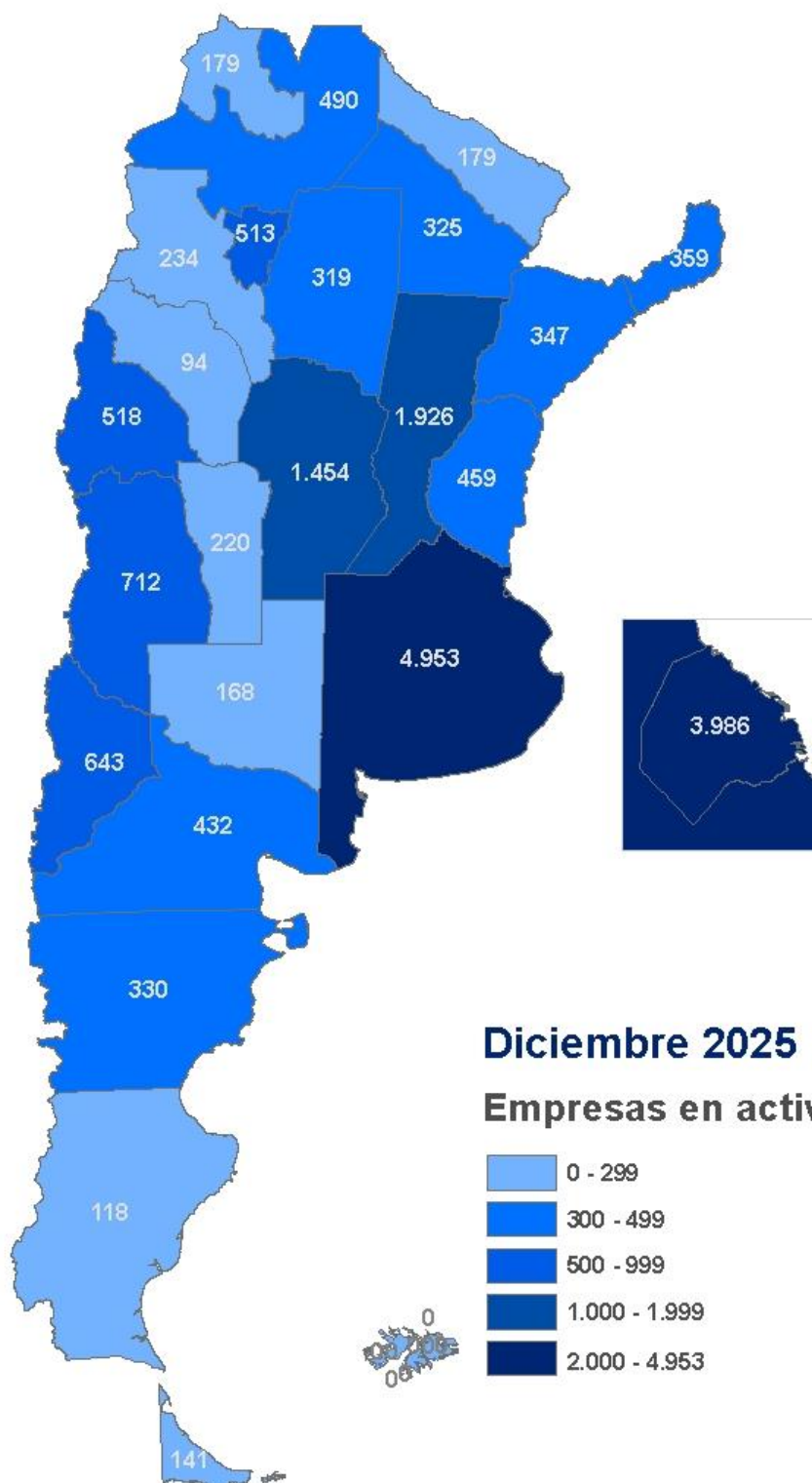
Entre las *Restantes jurisdicciones*, San Juan es la que se destaca y separa del resto: con un alza del 11,6%, más que duplica a la jurisdicción que la sucede (Neuquén, con el 5,6%). En el extremo opuesto, Chaco se convirtió en la provincia donde más disminuye la cantidad de empleadores, con una merma interanual que llegó al 10%.

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

Provincia	Constructoras/ Contratistas		Subcontratistas		Total		Var. % interan.	Part. en el Total	
	dic-25	dic-24	dic-25	dic-24	dic-25	dic-24		dic-25	dic-24
Grandes Jurisd.	11.076	11.257	1.243	1.277	12.319	12.534	-1,7%	64,5%	64,8%
Buenos Aires	4.382	4.538	571	590	4.953	5.128	-3,4%	25,9%	26,5%
Cdad. de Bs.As.	3.629	3.632	357	384	3.986	4.016	-0,7%	20,9%	20,8%
Córdoba	1.307	1.323	147	148	1.454	1.471	-1,2%	7,6%	7,6%
Santa Fe	1.758	1.764	168	155	1.926	1.919	0,4%	10,1%	9,9%
Resto del país	6.330	6.331	450	465	6.780	6.796	-0,2%	35,5%	35,2%
Catamarca	231	247	3	1	234	248	-5,6%	1,2%	1,3%
Chaco	312	348	13	13	325	361	-10,0%	1,7%	1,9%
Chubut	300	308	30	28	330	336	-1,8%	1,7%	1,7%
Corrientes	343	346	4	5	347	351	-1,1%	1,8%	1,8%
Entre Ríos	444	449	15	17	459	466	-1,5%	2,4%	2,4%
Formosa	177	179	2	3	179	182	-1,6%	0,9%	0,9%
Jujuy	169	168	10	9	179	177	1,1%	0,9%	0,9%
La Pampa	160	162	8	10	168	172	-2,3%	0,9%	0,9%
La Rioja	90	93	4	5	94	98	-4,1%	0,5%	0,5%
Mendoza	644	622	68	72	712	694	2,6%	3,7%	3,6%
Misiones	347	357	12	13	359	370	-3,0%	1,9%	1,9%
Neuquén	554	520	89	89	643	609	5,6%	3,4%	3,2%
Río Negro	385	380	47	49	432	429	0,7%	2,3%	2,2%
Salta	472	460	18	23	490	483	1,4%	2,6%	2,5%
San Juan	473	423	45	41	518	464	11,6%	2,7%	2,4%
San Luis	208	223	12	14	220	237	-7,2%	1,2%	1,2%
Santa Cruz	98	105	20	24	118	129	-8,5%	0,6%	0,7%
Sgo. del Estero	312	329	7	10	319	339	-5,9%	1,7%	1,8%
Tierra del Fuego	134	148	7	6	141	154	-8,4%	0,7%	0,8%
Tucumán	477	464	36	33	513	497	3,2%	2,7%	2,6%
Total País	17.406	17.588	1.693	1.742	19.099	19.330	-1,2%	100,0%	100,0%

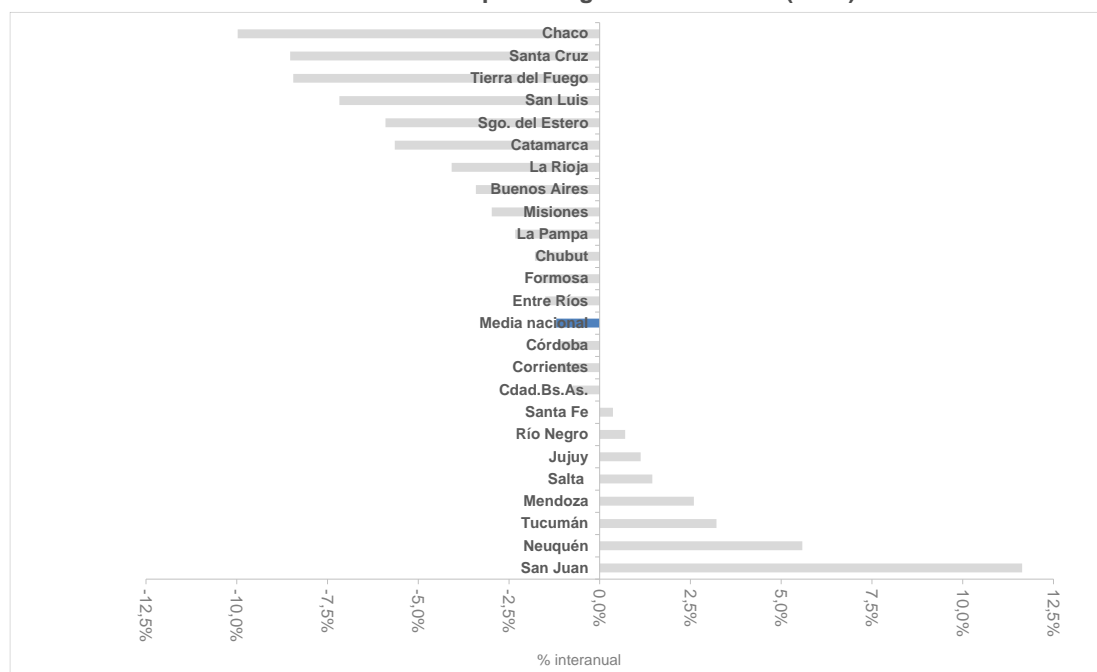
Fuente: IERIC

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



Fuente: IERIC

Gráfico XI – Construcción. Empresas en actividad por Jurisdicción. Variación. Diciembre 2025 respecto a igual mes de 2024 (en %)



Fuente: IERIC

En términos de *Forma Jurídica*, se acentúa la heterogeneidad. De un lado, **Unipersonales se contrajo en un 4,4%**, quebrando la barrera de los 6.000 empleadores. Del otro lado, *Sociedades Anónimas* (S.A.) apenas cayó un 0,5%, y **Otras continúa expandiéndose, con un alza del 3,8%** en relación con Diciembre de 2024. Por su parte, la forma que cuenta con mayor cantidad de empleadores (*Sociedades de Responsabilidad Limitada*) descendió un 1,5% interanual.

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

	dic-25	dic-24	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Diciembre 2025	Diciembre 2024
Unipersonales	5.800	6.064	-4,4%	30,4%	31,4%
Sociedades Personas (2)	230	153	50,3%	1,2%	0,8%
S.A.	4.389	4.410	-0,5%	23,0%	22,8%
S.R.L	6.559	6.659	-1,5%	34,3%	34,4%
Otras (3)	2.121	2.044	3,8%	11,1%	10,6%
Total	19.099	19.330	-1,2%	100,0%	100,0%

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

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

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

Fuente: IERIC

En lo que respecta al análisis por Tipo de Actividad, se constata que ambas tipologías quedaron en terreno negativo. Pero mientras **Constructoras/Contratistas se contrajo un 1% interanual**, **Subcontratistas lo hizo un 2,8%**, corroborando que, como es habitual, en períodos de contracción son las formas menos complejas las que más ajustan a la baja.

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

	dic-25	dic-24	Variación % interanual	Participación en el Total	
				Diciembre 2025	Diciembre 2024
Constructoras/Contratistas	17.406	17.588	-1,0%	91,1%	91,0%
Subcontratistas	1.693	1.742	-2,8%	8,9%	9,0%
Total	19.099	19.330	-1,2%	100,0%	100,0%

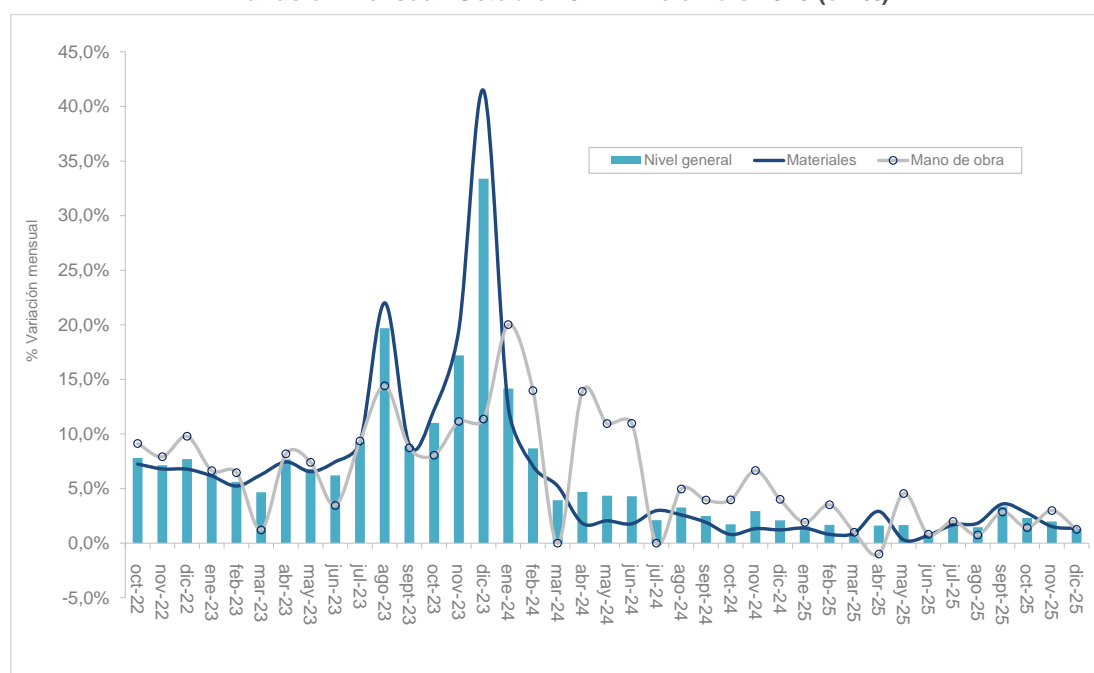
Fuente: IERIC

Costos

El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción¹ (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) logró en Diciembre volver a ubicarse por debajo del 2% de suba mensual. Luego de registrar 3 meses consecutivos por encima de ese umbral, el indicador cerró 2025 con un aumento del 1,3%, el más bajo desde Junio pasado.

La variación de ambos capítulos que conforman el indicador fue la misma, es decir, también del 1,3%. Nuevamente, aquí cabe resaltar que, **para los Materiales, fue el incremento más moderado desde Junio pasado**. Y supuso una nueva desaceleración del ritmo de suba mensual, luego de haber marcado un máximo del 3,6% en Septiembre.

Gráfico XII – Índice de Costo de la Construcción. Nivel general y Capítulos. Variación mensual. Octubre 2022 – Diciembre 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:

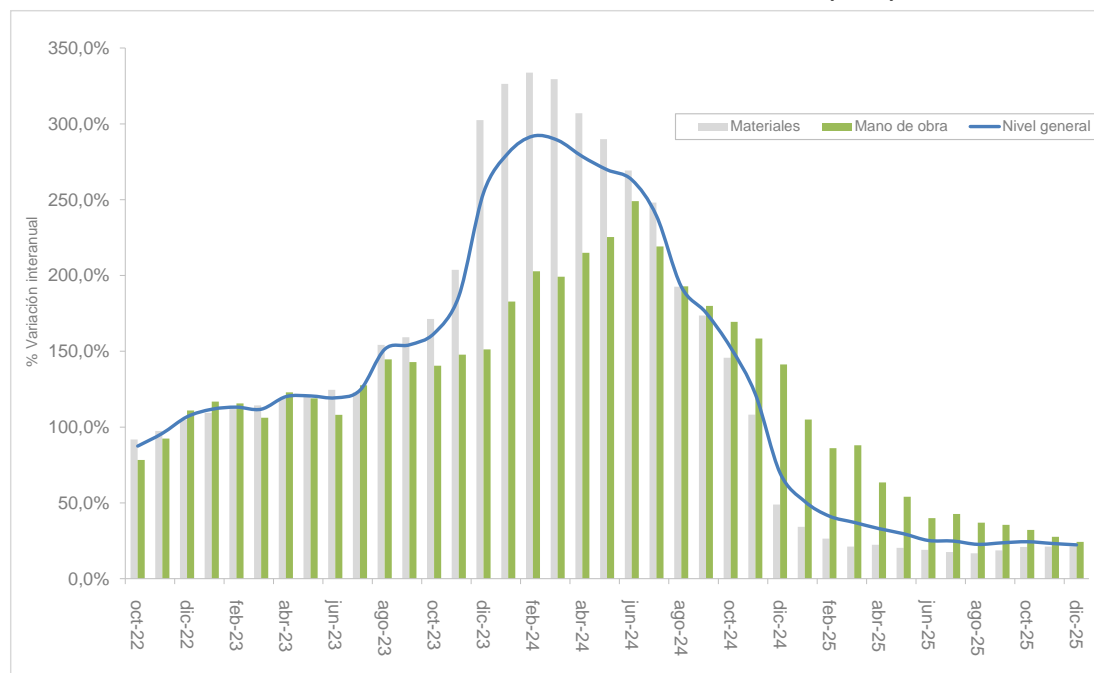
https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/economia/indice_icc_general_capitulos.csv.

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 del ICC mostró un incremento del 22,3%, una marcada desaceleración respecto al 69,7% de un año atrás, y más aún con relación al 255% de 24 meses atrás. Ambos capítulos tuvieron una fuerte disminución de su ritmo de aumento, pero este fue más acentuado en el rubro **Mano de obra**, que fue, a la vez, el que más se encareció: se elevó 24,3%, contra más de 141% de Diciembre de 2024. **Materiales**, por su lado, subió un 21,3%, menos de la mitad que un año atrás (49%).

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

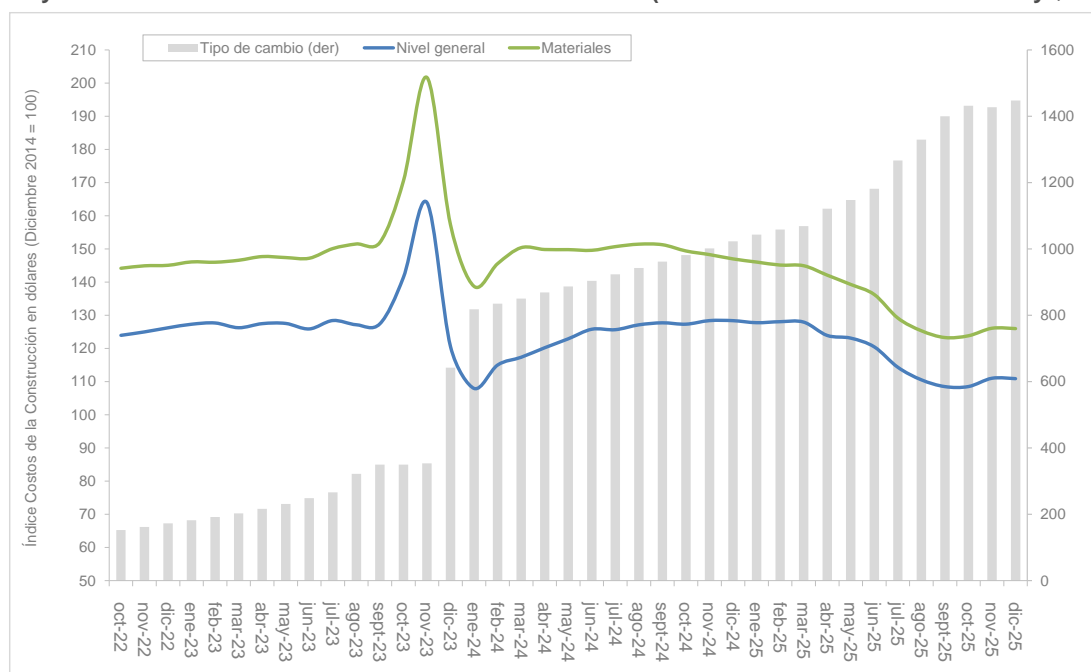


Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO)

Esta desaceleración se dio con un ajuste en el nivel del tipo de cambio, por lo que **el nivel del indicador medido en dólares estadounidenses evidenció una caída marginal del 0,1%**. Ello supone una baja del 13,6% respecto al pico del actual gobierno, correspondiente a Noviembre de 2024. Y ello, en un contexto de depreciación del dólar a nivel internacional. A su vez, **si se lo compara con el pico de la última gestión económica sin control sobre el mercado de cambios (Abril de 2018), es un 9,5% más alto** (es decir que, en términos reales, está por debajo de ese entonces, dado que la economía estadounidense acumuló tan sólo en los últimos 3 años una inflación superior al 10%).

Cabe además notar que, en comparación con ese pico de Abril de 2018 existe una gran divergencia según el capítulo de que se trata. Así, **mientras que el costo de la Mano de obra en dólares estadounidenses se encuentra un 18,3% por debajo de aquel entonces, el de los Materiales resulta un 31% más alto**.

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



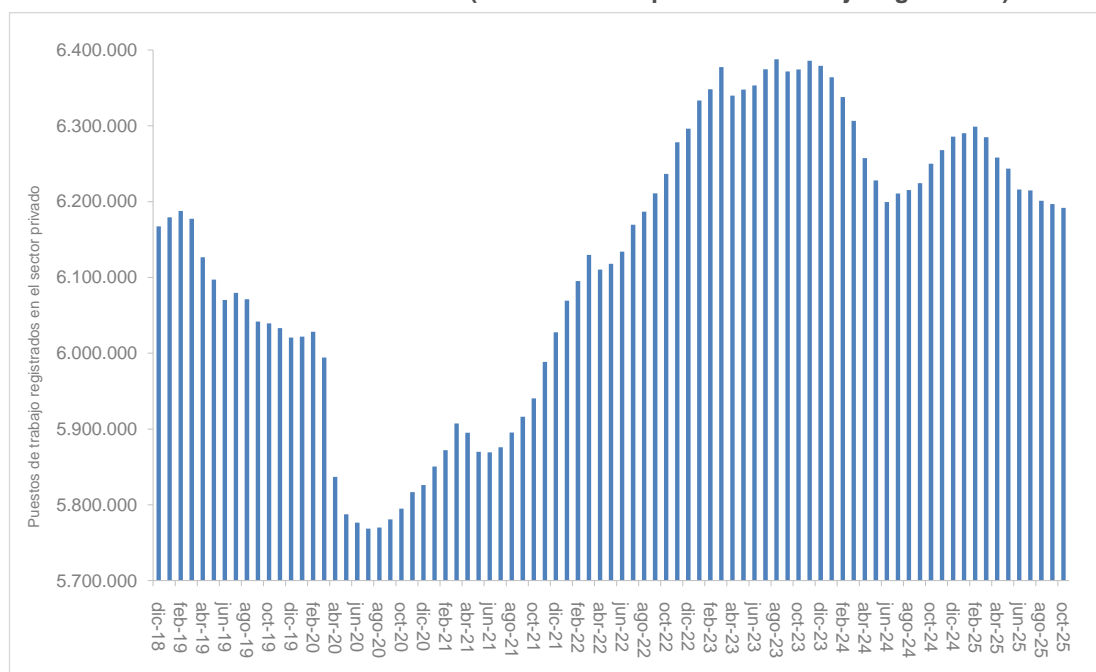
Fuente: elaboración IERIC en base a Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO) y BCRA

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 prolongó en Octubre, una vez más, el sendero contractivo que iniciara en Febrero. La baja fue de poco más de 5 mil empleos**, por encima de la cifra revisada para el mes de Septiembre (-4.462 vs un provisorio de -3.632). **Un año atrás, Octubre arrojaba una variación mensual positiva de más de 25,6 mil empleos.**

En consecuencia, la pérdida acumulada desde Febrero asciende ya a más de 107 mil. Y elevó a más de 194 mil el número de empleos registrados que se eliminaron desde Noviembre de 2023. A modo de comparación: entre Octubre de 2017 y Noviembre de 2015 había tenido lugar una variación negativa de menos de 11.500 empleos. Pero **entre Octubre de 2019 y Noviembre de 2017 se habían perdido más de 242 mil empleos.**

Gráfico XV – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina. Nivel mensual. Diciembre 2018 – Octubre 2025 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)

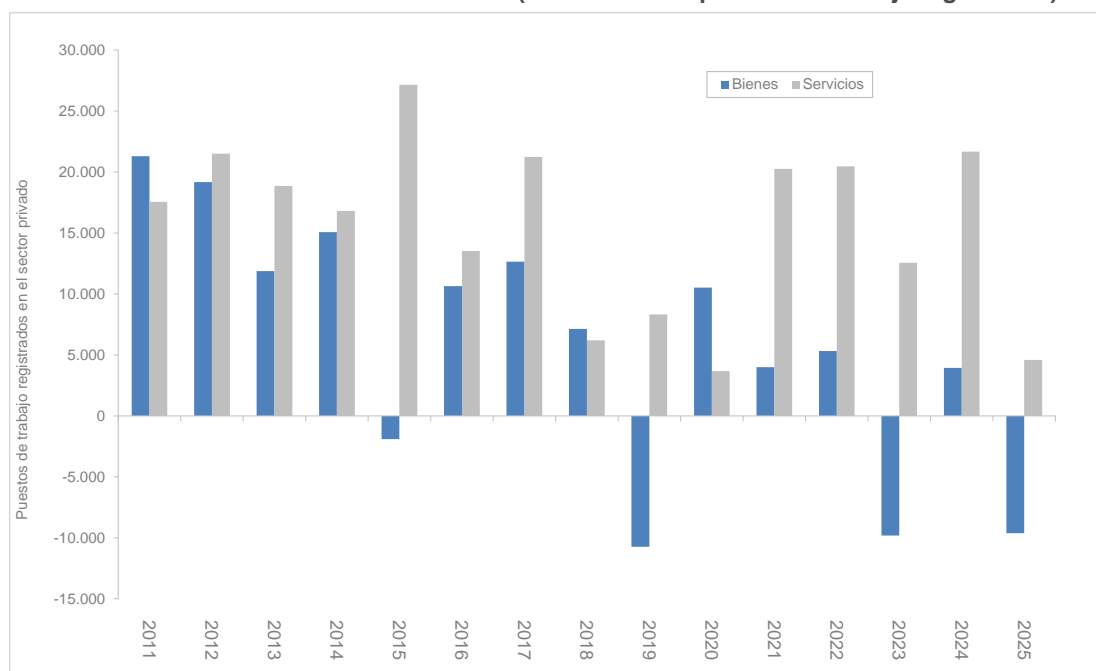


Fuente: elaboración IERIC en base a Secretaría de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

Toda la caída de Octubre se explica por el comportamiento de los Sectores Productores de Bienes, que perdieron 9.611 empleos, cifra levemente inferior a la merma que habían experimentado en igual mes de 2023 y, un poco más lejos, 2019. Para estos sectores se trató de la cuarta vez en los últimos 15 años que experimentan una caída del empleo formal en un mes de Octubre.

Los Sectores Productores de Servicios lograron mantenerse en terreno positivo y sumaron 4.590 empleos formales. Pero esta es una de las marcas más bajas para un mes de Octubre en, al menos, los últimos 15 años, superando apenas marginalmente a la de 2020, año signado por la pandemia del COVID-19.

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

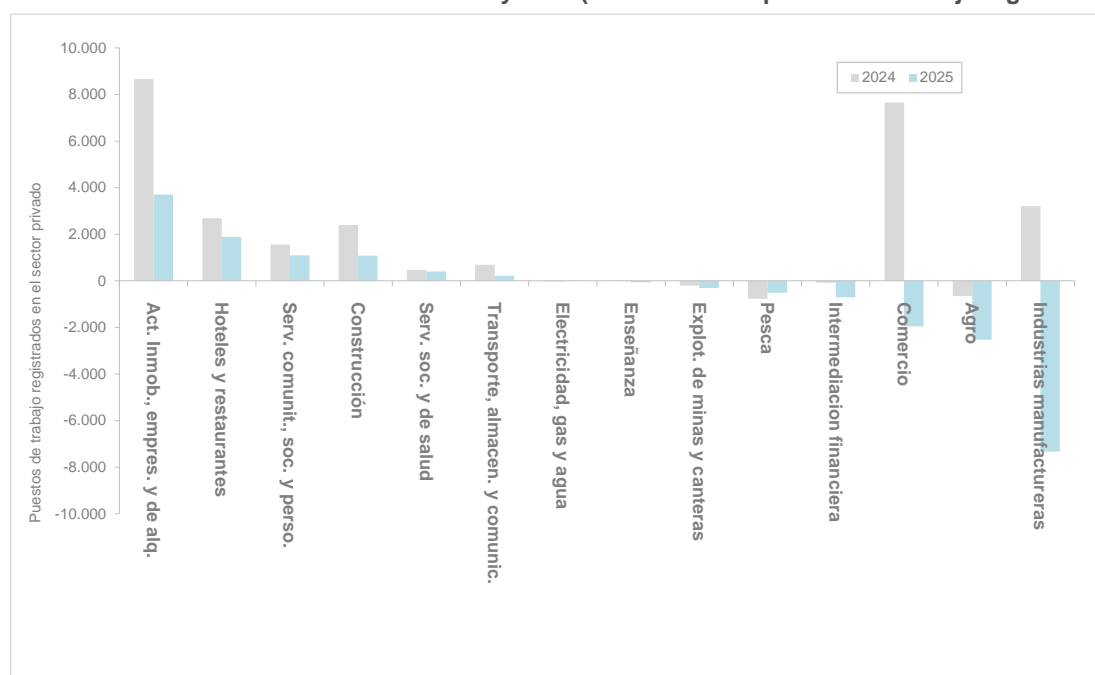


Fuente: elaboración IERIC en base a Secretaría de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

La desagregación sectorial arroja información relevante sobre qué actividades están detrás de esa caída del empleo. Así, se advierte que **en Octubre la Industria manufacturera aceleró significativamente su ritmo de reducción de puestos de trabajo, perdiendo tan sólo en ese mes 7.332 empleos**. Esta cifra contrasta fuertemente con la incorporación de más de 3.200 empleos de un año atrás, y más que duplica la caída de 3.468 empleos de Septiembre. El otro caso que sobresale por su incidencia en el nivel agregado del empleo es el del **Comercio: en Octubre, este redujo 1.951 empleos**, cuando un año antes había incorporado más de 7,6 mil.

Del otro lado, **Actividad inmobiliarias, empresariales y de alquiler fue el sector que más contribuyó al alza del empleo, sumando 8.865**. Pero cabe destacar que todos los sectores que arrojaron variaciones positivas mostraron marcas inferiores a las de un año atrás, destacándose, en términos relativos, los descensos de las propias *Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler*, y de la *Construcción*.

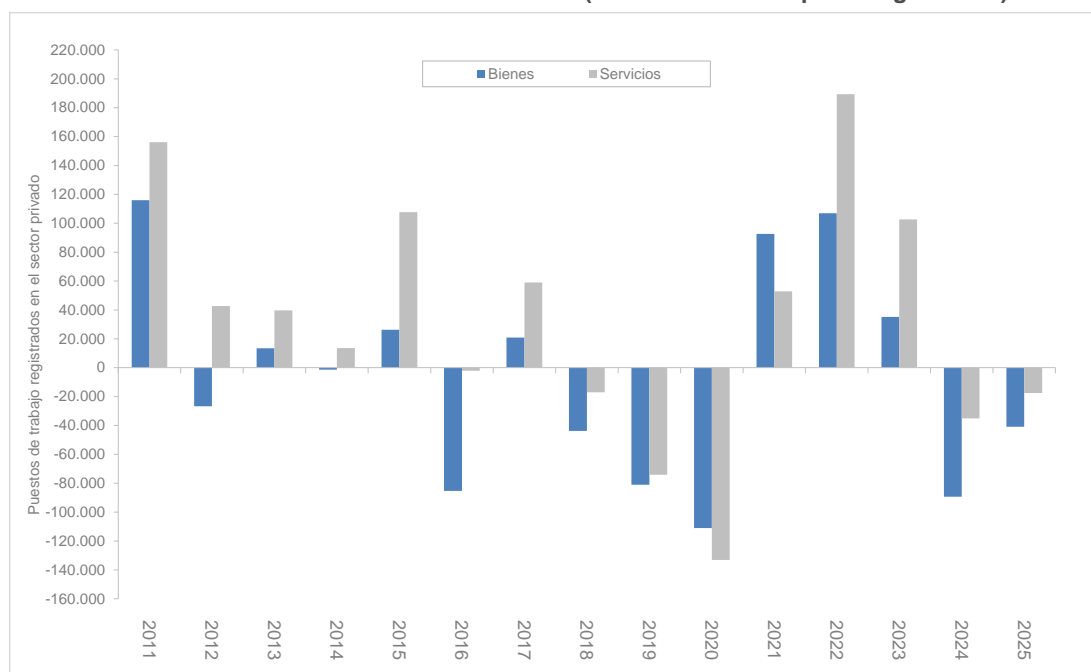
Gráfico XVII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación mensual. Octubre 2024 y 2025 (en cantidad de puestos de trabajo registrados)



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

Lo cierto es que, **por segundo año consecutivo, el empleo registrado en el sector privado verifica caídas interanuales**. Otra vez, **los Sectores Productores de Bienes son los que lideran ese retroceso, con una pérdida de 40.811 empleos en los últimos meses**, mientras que **en los Sectores Productores de Servicios esa baja fue de 17.475**. En ambos casos, se trata de contracciones más acotadas que las que se relevaban a Octubre de 2024.

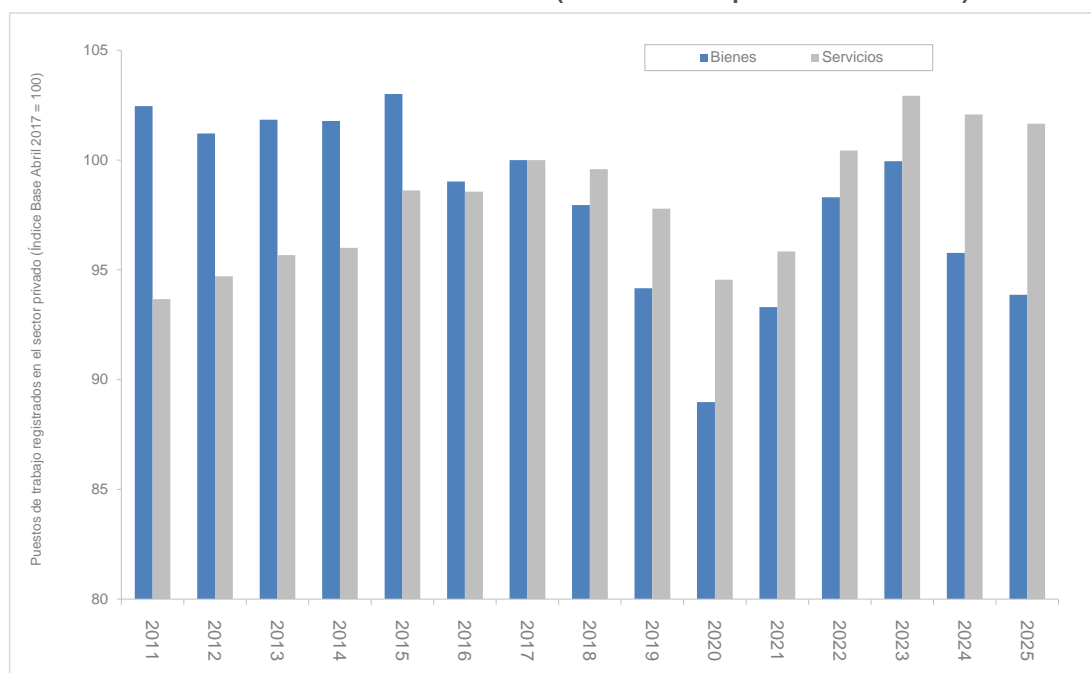
Gráfico XVIII – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector Productor. Variación interanual. Octubre 2011 / 2025 (en cantidad de empleos registrados)



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

Pero mientras que los **Sectores Productores de Servicios** se mantienen cercanos a sus máximos históricos, los **Sectores Productores de Bienes** estén en niveles ya menores que los de 2019, acumulando una baja del 6% en el último bienio. Muy semejante, de hecho, a la que acumularon entre 2017 y 2019.

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



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

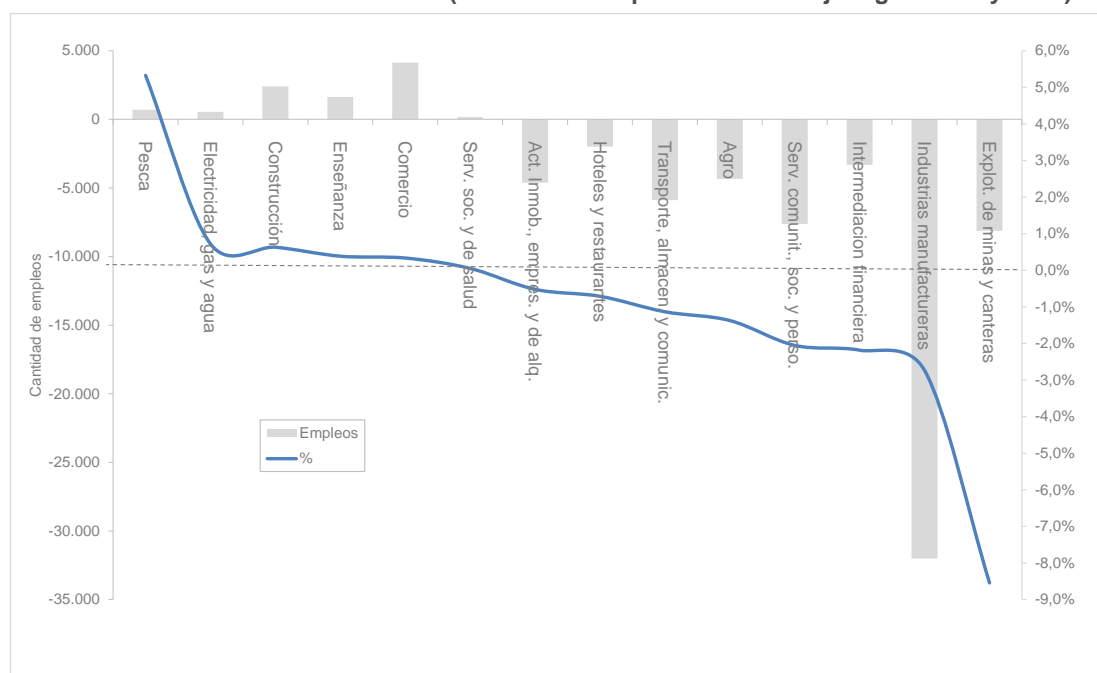
En esa comparación interanual, **el sector que más empleos perdió fue, por lejos, la Industria manufacturera, que redujo más de 32 mil empleos** (como vimos antes, más de 36 mil lo hicieron desde Febrero), a los cerca de 26 mil que habían dejado de existir entre Octubre de 2023 e igual mes de 2024. Ahora

bien, cabe subrayar que **esta caída de 58 mil empleos registrados en 2 años es considerablemente más moderada que la de los bienios 2018-2019 (más de 99 mil) e, incluso, 2016-2017 (más de 66 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 8,5%, equivalente a más de 8,1 mil empleos, transformándose así en la segunda actividad con mayor cantidad de empleos perdidos, y superando holgadamente los 4.138 empleos que incorporó el *Comercio*, la actividad que, en los últimos 12 meses, más puestos de trabajo registrados sumó a la economía argentina.

El Comercio fue uno de los 6 sectores de actividad -entre los cuales se encuentra la Construcción- que en el último año creó más empleos registrados de los que perdió. Pero fueron mayoría (8) los que, en cambio, redujeron el tamaño de sus plantales laborales

Gráfico XX – Puestos de trabajo registrados en el Sector Privado en la Argentina según Sector de actividad. Variación interanual. Octubre 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 Noviembre 2025²

El empleo agregado en la Construcción

El empleo sectorial registrado mostró en Noviembre una corrección respecto del mes previo, interrumpiendo la secuencia de leves incrementos observada desde mediados de año. **La estimación preliminar da cuenta de un total de 359.869 puestos de trabajo registrados, lo que representa una caída mensual del 0,6%**, marcando un quiebre en la dinámica de recomposición del mercado laboral de la construcción observada en los meses precedentes.

La tasa de crecimiento interanual se ubicó en 0,5%, por lo que los datos de Noviembre parecen consolidar una fase de estabilización con **niveles de ocupación similares a los de finales de 2024** y sin señales claras de un cambio de tendencia estructural en el corto plazo.

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

Periodo	Trabajadores	Salario Promedio (en Pesos)*	Desvío Salarios	% de Variación Interanual de	
				Trabajadores	Salarios
2024					
Noviembre	358.011	923.479	435.866	-15,2%	173,8%
Diciembre	348.731	1.351.573	656.043	-11,6%	150,2%
2025					
Enero	348.071	962.766	445.117	-6,0%	107,0%
Febrero	353.638	950.962	426.630	-2,3%	108,4%
Marzo	355.011	1.007.147	460.861	-1,3%	74,9%
Abril	355.440	1.030.815	469.808	1,3%	74,1%
Mayo	356.152	1.046.614	471.428	1,8%	40,3%
Junio	354.150	1.496.805	693.035	2,8%	41,9%
Julio	355.981	1.086.456	470.579	2,8%	40,2%
Agosto	356.487	1.086.077	488.308	1,6%	34,4%
Septiembre	360.372	1.094.958	481.624	1,2%	35,5%
Octubre	362.139	1.185.562	528.756	0,8%	31,6%
Noviembre	359.869	1.164.782	514.987	0,5%	26,1%
% Var. Ene - Nov '11	9,9%	38,5%	49,0%	-	-
% Var. Ene - Nov '12	-3,9%	31,8%	58,7%	-	-
% Var. Ene - Nov '13	-1,8%	22,5%	16,5%	-	-
% Var. Ene - Nov '14	-2,3%	25,2%	14,5%	-	-
% Var. Ene - Nov '15	7,2%	26,2%	25,8%	-	-
% Var. Ene - Nov '16	-10,9%	29,2%	25,8%	-	-
% Var. Ene - Nov '17	9,5%	36,4%	35,3%	-	-
% Var. Ene - Nov '18	3,3%	25,0%	27,2%	-	-
% Var. Ene - Nov '19	-3,3%	48,3%	51,5%	-	-
% Var. Ene - Nov '20	-27,7%	33,4%	47,0%	-	-
% Var. Ene - Nov '21	14,2%	49,0%	96,5%	-	-
% Var. Ene - Nov '22	18,5%	68,3%	67,2%	-	-
% Var. Ene - Nov '23	10,1%	130,1%	141,4%	-	-
% Var. Ene - Nov '24	-18,8%	213,8%	172,8%	-	-
% Var. Ene - Nov '25	0,3%	49,4%	17,7%	-	-

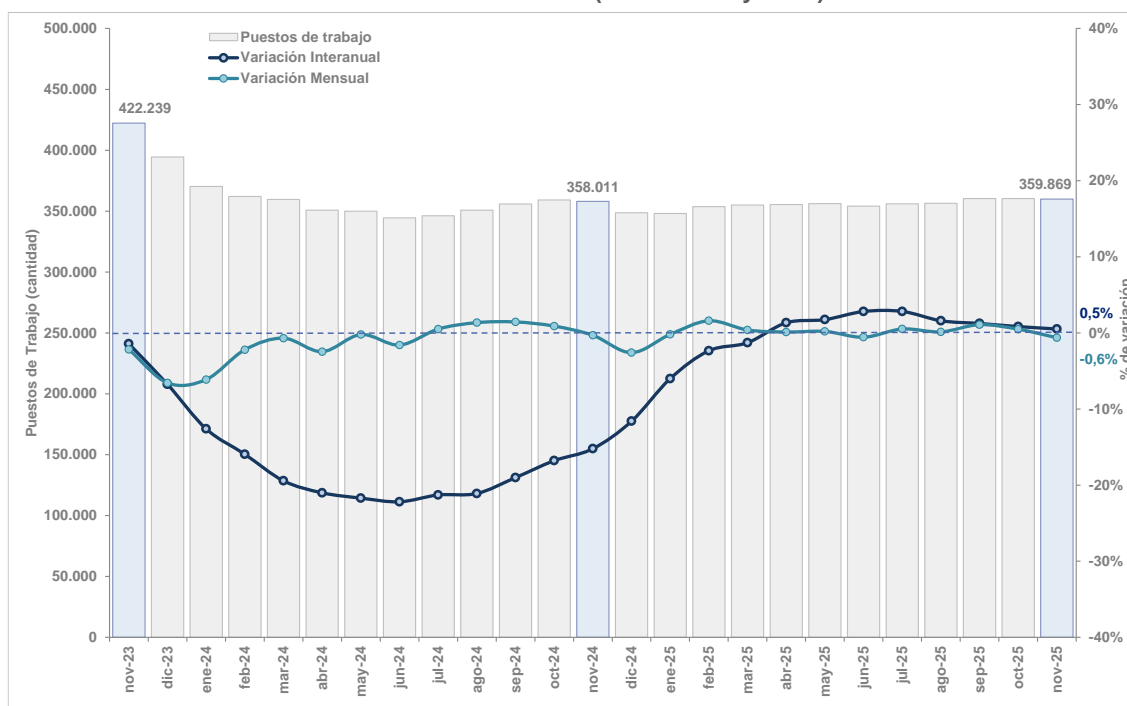
Nota: La información correspondiente a Noviembre es provisoria y se encuentra sujeta a posibles modificaciones.

* 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 Noviembre es de carácter provisoria estando sujeta a posibles revisiones.

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

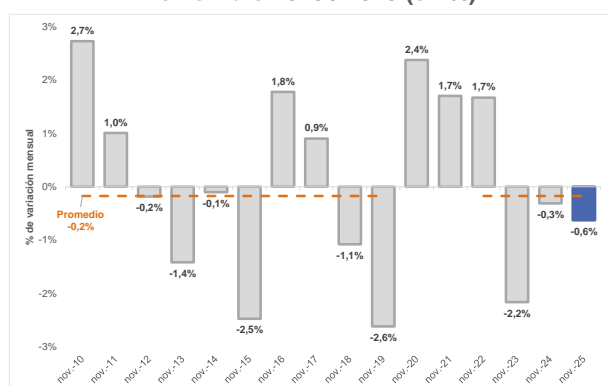


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

Este retroceso mensual se inscribe en un patrón frecuente en años electorales, en los que la contracción del empleo tiende a anticiparse al período estival. En efecto, **si bien en términos generales la estacionalidad negativa suele manifestarse a partir de Diciembre, en algunos ciclos electorales la desaceleración suele adelantarse a Noviembre**, como se observa en el presente mes (ver Gráfico II).

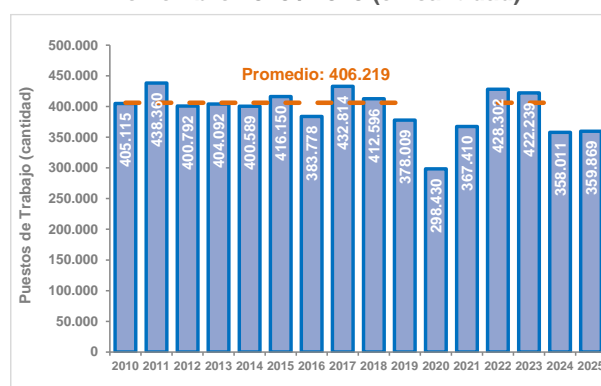
En términos de nivel, la cantidad de puestos de trabajo se mantiene por debajo del promedio histórico, evidenciando que el mercado laboral sectorial aún no logra recomponer los niveles característicos de los ciclos de mayor expansión.

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



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

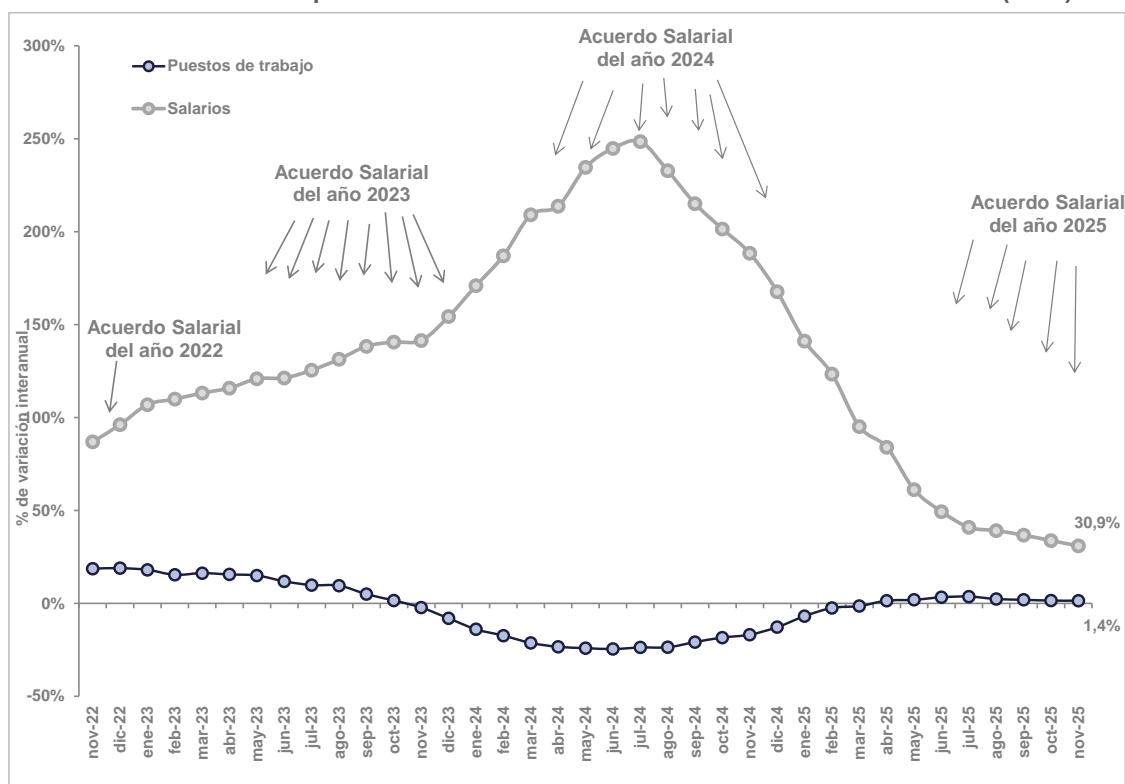
Gráfico III - Construcción. Puestos de trabajo registrados. Nivel mensual. Noviembre 2010 / 2025 (en cantidad)



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 Noviembre se mostró conforme a la tendencia marcada por la **desaceleración del ritmo de crecimiento del promedio de las remuneraciones nominales**. Como ya se analizó en ediciones anteriores, este comportamiento responde fundamentalmente al contexto macroeconómico, el que se impone inclusive en la actual coyuntura de relativa estabilidad 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. Noviembre 2022 - 2025 (en %)



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

Empleo por tamaño de empresa

La merma en Noviembre se explicó casi exclusivamente por la reducción de los planteles de las firmas constructoras activas, y solo de manera marginal por la disminución de la cantidad de empleadores registrados. En este marco, el indicador de tamaño promedio de los establecimientos se ubicó en 13,6 puestos registrados por firma, lo que implica una caída mensual del 0,5% y explica prácticamente la totalidad de la contracción observada en el volumen de ocupación.

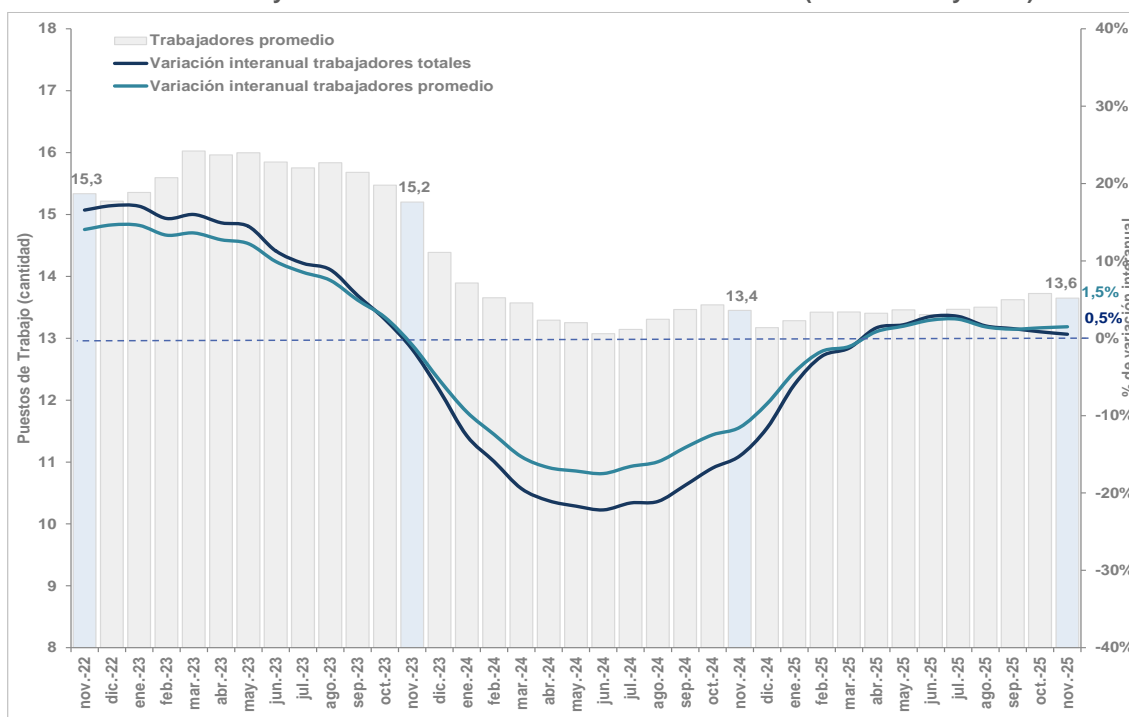
La comparativa interanual, en tanto, muestra un incremento del 0,5% en el empleo total y del 1,5% en el tamaño promedio de los establecimientos, lo que sugiere que la recomposición del empleo se apoyó en el fortalecimiento de los planteles medios de las firmas, en un contexto de variaciones más acotadas en la cantidad de empleadores registrados.

Cuadro II - Construcción. Puestos de trabajo registrados y Salario promedio por Tamaño de empresa.
Noviembre 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.	56.110	918.633,1	74,5%	2,9	15,6%	0,2%	-2,3%
10 a 19 Empl.	40.452	934.587,3	11,4%	13,5	11,2%	-2,3%	-2,2%
20 a 49 Empl.	69.755	978.214,0	8,8%	30,2	19,4%	-0,5%	1,2%
50 a 79 Empl.	38.352	1.083.775,6	2,4%	61,7	10,7%	-1,9%	-1,3%
80 a 99 Empl.	18.265	1.049.946,3	0,8%	88,3	5,1%	-0,3%	-1,5%
100 a 199 Empl.	52.445	1.232.271,2	1,5%	135,4	14,6%	3,3%	6,1%
200 a 299 Empl.	22.210	1.373.067,0	0,4%	238,2	6,2%	-3,3%	-7,4%
300 a 499 Empl.	21.145	1.509.097,3	0,2%	379,3	5,9%	2,2%	1,8%
500 o Más Empl.	41.135	1.879.247,1	0,2%	922,3	11,4%	-3,9%	6,3%
Total	359.869	1.164.782,2	100,0%	13,6	100,0%	-0,6%	0,5%

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

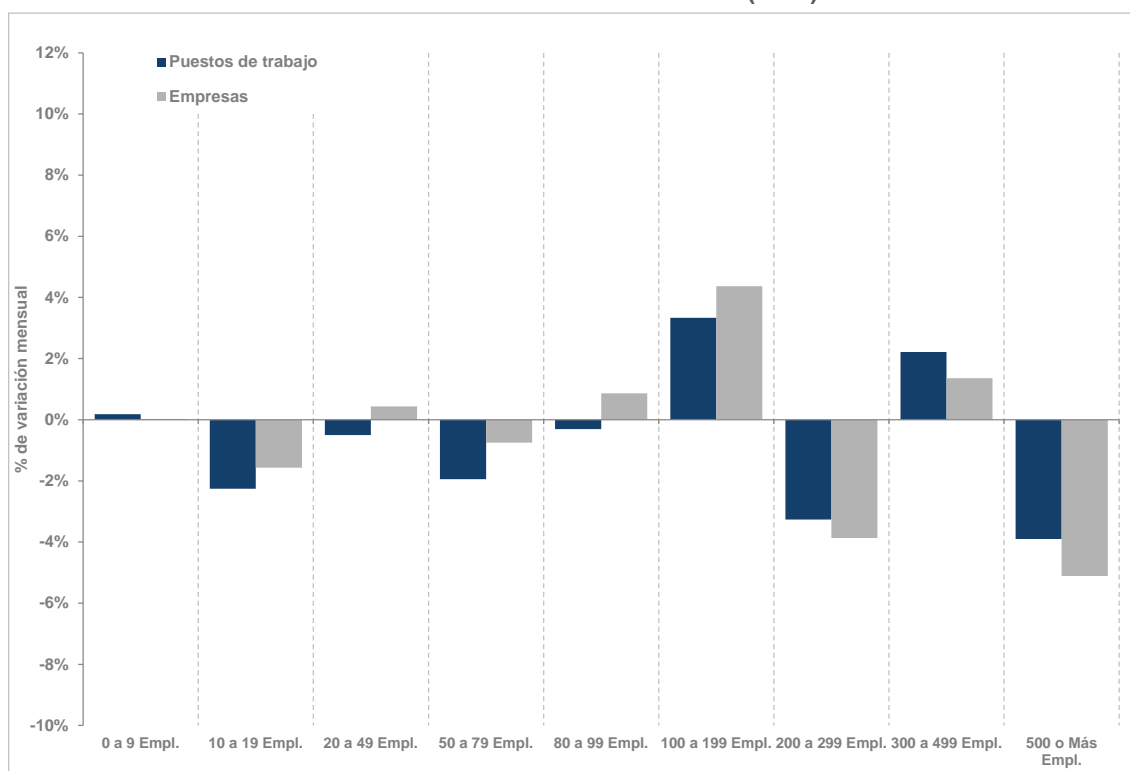
Gráfico V - Construcción. Puestos de trabajo registrados totales y promedio por empresa. Nivel mensual y variación interanual. Noviembre 2022 – 2025 (en cantidad y en %)



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

En relación con la dinámica por tamaño de empresa, como ilustra el Gráfico VI, **se destacó el comportamiento contractivo del segmento de 500 o más empleados**. En este la caída fue más intensa en la cantidad de establecimientos que en el volumen de puestos, lo que sugiere que **el ajuste se canalizó en buena medida por reducciones de plantel que desplazaron empresas hacia escalas inferiores**, más que por una contracción proporcional del empleo dentro de las firmas que permanecieron en ese estrato.

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

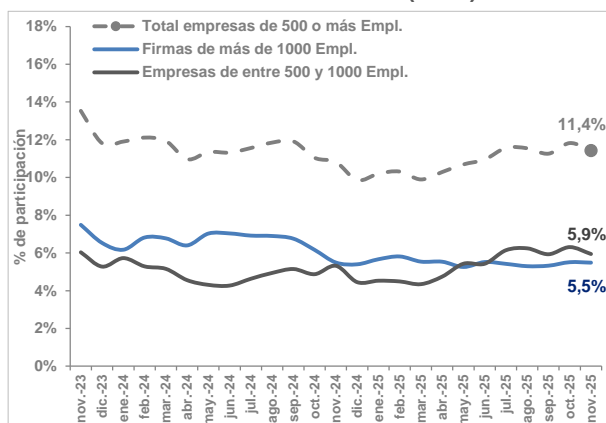


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio.

Así, como se ilustra en el Gráfico VII, la participación de las grandes empresas constructoras (firmas con 500 o más empleados) se retrajo 0,4 puntos porcentuales en relación con el nivel de Octubre, ubicándose en 11,4%. Al interior de este segmento, el mayor peso relativo continuó concentrándose en las empresas de entre 500 y 1.000 trabajadores, mientras que las firmas de más de 1.000 empleados mantuvieron una participación comparativamente menor.

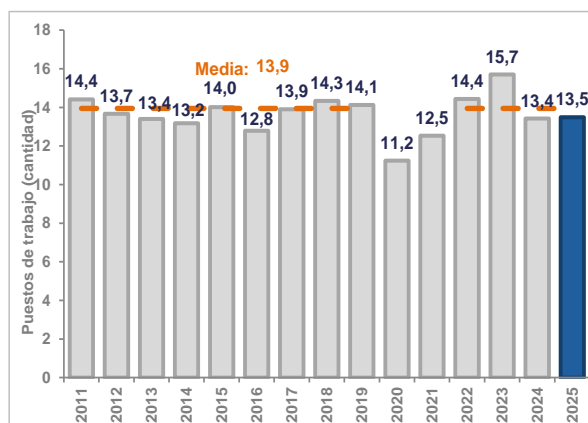
En términos acumulados a Noviembre, el indicador de tamaño promedio se ubicó en 13,5 trabajadores, manteniéndose en registros similares a los verificados en igual período del 2024 y por debajo de la media histórica (ver Gráfico VIII).

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



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

La situación del empleo sectorial por provincia

El análisis a nivel territorial muestra que aunque se verificó cierta heterogeneidad, la evolución fue mayormente contractiva. **Solo 10 distritos registraron incrementos mensuales en el empleo, mientras que 15 jurisdicciones exhibieron caídas.**

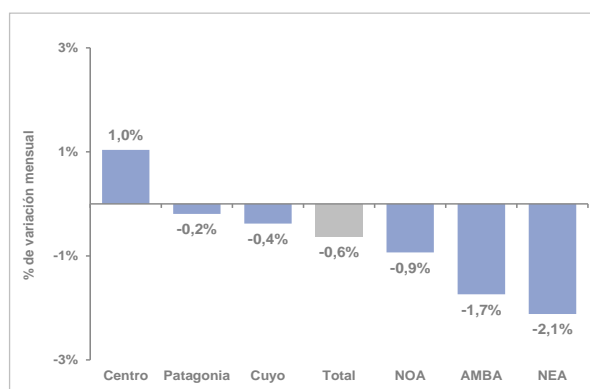
Cuadro III – Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Nivel mensual y Variación.
Junio 2025 - Noviembre 2025 (cantidad y en % de variación)

Provincia	Junio 2025	Julio 2025	Agosto 2025	Septiembre 2025	Octubre 2025	Noviembre 2025	% Variación		
							Mensual	Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	68.148	67.677	67.891	68.315	68.233	67.214	-1,5%	-3,2%	-0,9%
Buenos Aires	100.328	100.818	99.958	101.843	101.563	100.553	-1,0%	-0,4%	0,7%
GBA	64.611	65.024	64.129	65.622	65.272	63.969	-2,0%	-0,4%	1,1%
Resto Bs. As.	35.717	35.794	35.829	36.221	36.291	36.584	0,8%	-0,5%	0,1%
Catamarca	4.288	4.290	4.330	4.253	4.119	3.859	-6,3%	-16,5%	-4,3%
Chaco	4.063	4.230	4.135	4.175	4.176	4.146	-0,7%	-1,5%	13,3%
Chubut	6.334	6.152	6.168	6.238	6.277	6.347	1,1%	-4,1%	-5,3%
Córdoba	25.644	25.797	26.285	26.736	27.280	27.255	-0,1%	6,6%	-2,1%
Corrientes	5.326	5.448	5.273	4.845	4.520	4.273	-5,5%	-5,9%	22,3%
Entre Ríos	5.066	5.086	4.910	4.916	4.959	5.002	0,9%	1,4%	7,4%
Formosa	3.361	3.448	3.530	3.295	3.081	2.983	-3,2%	12,9%	31,0%
Jujuy	4.518	4.648	4.738	4.823	5.087	4.600	-9,6%	-2,6%	13,4%
La Pampa	2.945	3.010	3.001	2.978	2.877	2.814	-2,2%	3,7%	-2,0%
La Rioja	924	813	745	758	725	710	-2,0%	-26,4%	-23,1%
Mendoza	13.224	13.778	13.867	13.499	13.451	13.561	0,8%	9,7%	10,6%
Misiones	5.148	5.018	4.865	4.934	4.869	4.892	0,5%	-11,2%	-10,3%
Neuquén	21.129	20.675	20.422	20.797	21.375	21.138	-1,1%	-3,0%	-2,7%
Río Negro	6.742	6.903	6.956	7.140	7.525	7.686	2,1%	25,8%	10,0%
Salta	9.642	9.473	9.433	9.675	9.801	10.051	2,5%	-8,4%	-17,9%
San Juan	7.210	7.313	7.509	7.951	8.335	8.279	-0,7%	17,7%	13,9%
San Luis	2.759	2.673	2.459	2.469	2.464	2.329	-5,5%	-1,6%	27,4%
Santa Cruz	1.795	1.751	1.680	1.745	1.687	1.663	-1,4%	-42,4%	-40,6%
Santa Fe	34.512	34.714	35.352	35.997	36.641	37.420	2,1%	5,6%	2,8%
Sgo. del Estero	5.701	6.341	6.711	7.098	7.253	7.245	-0,1%	28,9%	6,9%
Tierra del Fuego	1.329	1.210	1.204	1.270	1.289	1.303	1,1%	-3,9%	-4,0%
Tucumán	8.478	8.460	8.718	8.984	8.984	9.160	2,0%	14,3%	7,8%
Sin Asignar	5.536	6.255	6.347	5.638	5.568	5.386	-3,3%	-18,3%	-20,3%
Total	354.150	355.981	356.487	360.372	362.139	359.869	-0,6%	0,5%	0,3%

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

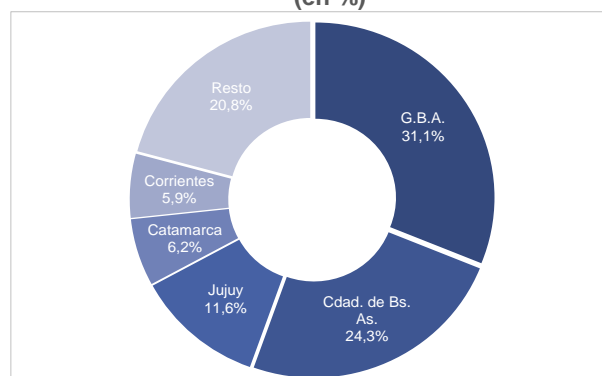
El análisis regional (ver Gráfico IX) muestra que **solo la Región Centro escapó a la dinámica contractiva, con un incremento mensual del 1,0%. Entre las caídas, se destacan el NEA (-2,1%) y AMBA (-1,7%)**, esta última con elevada incidencia sobre el resultado agregado debido al peso de los distritos que la integran en la estructura del empleo sectorial.

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

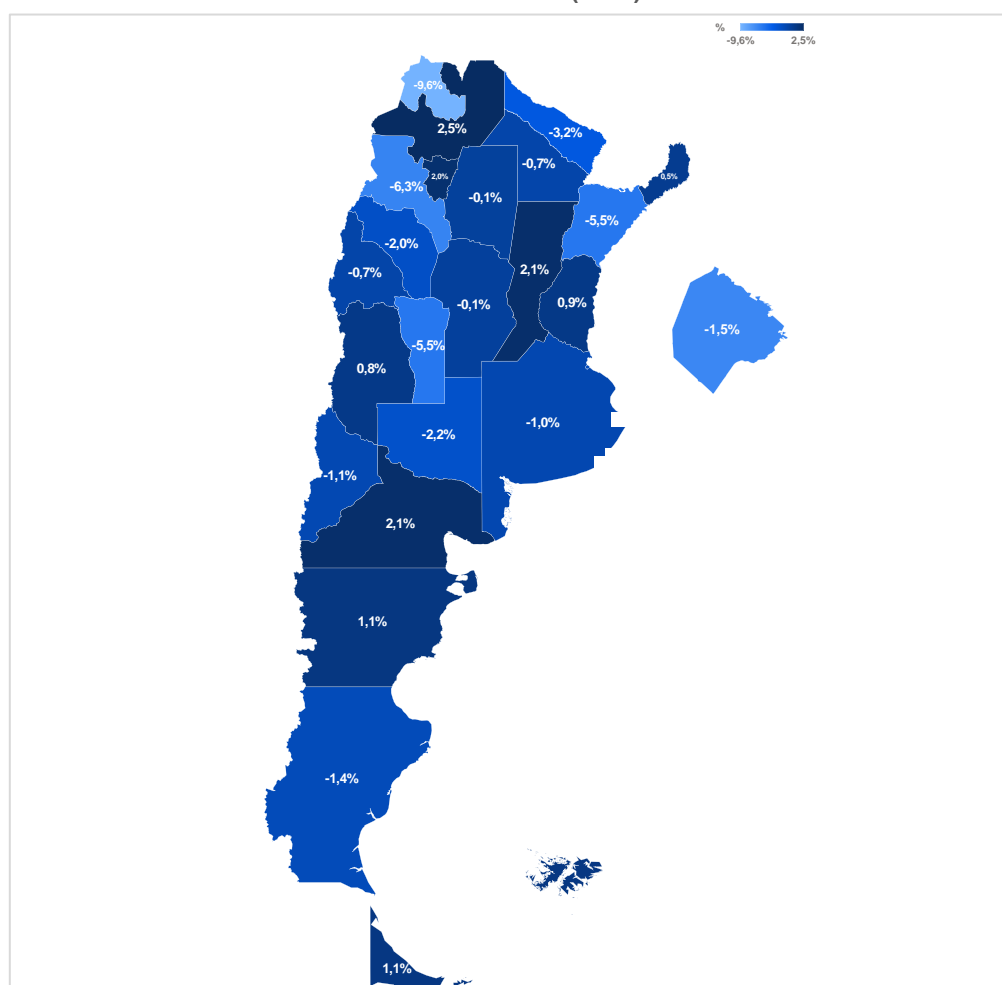


Fuente: Elaboración IERIC en base a OSPECON y Seguro de Vida Obligatorio

En efecto, **AMBA concentró más de la mitad de la pérdida de puestos de trabajo a nivel nacional**. Tal como se observa en el Gráfico X, **el Gran Buenos Aires explicó el 31,1% de la caída total**, mientras **que la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aportó un 24,3% adicional**, reflejando el impacto particularmente significativo del núcleo metropolitano sobre la dinámica agregada del empleo. En contraste, **la Provincia de Santa Fe registró un incremento del 2,1%**, que contribuyó a compensar parcialmente la retracción en el área metropolitana.

La Provincia de Salta registró el mejor desempeño del país, marcando un incremento intermensual del 2,5%, seguido por Santa Fe y Río Negro con un 2,1% y Tucumán con un 2,0%. En el extremo opuesto, **las caídas mensuales más pronunciadas se observaron en Jujuy (-9,6%), Catamarca (-6,3%),** Corrientes y San Luis, estas dos últimas con un -5,1%, ver Gráfico XI.

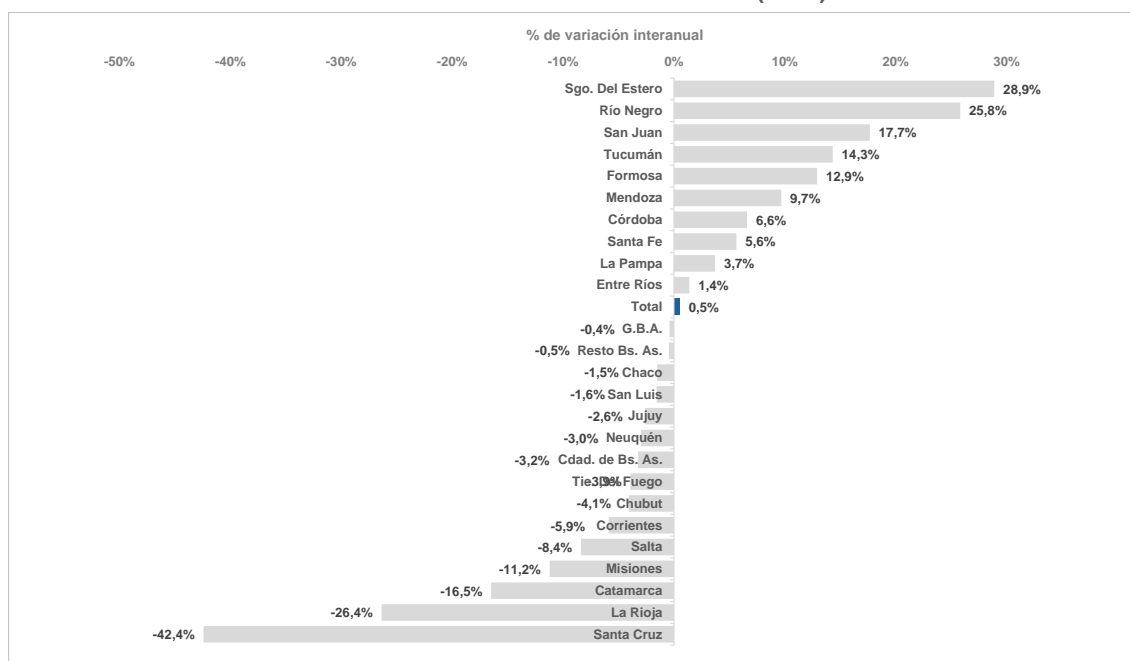
Gráfico XI - Construcción. Puestos de trabajo registrados por Provincia. Variación mensual. Noviembre 2025 (en %)



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

En la comparación interanual, **Santiago del Estero se mantuvo como el distrito de mayor crecimiento del empleo sectorial, con un aumento del 28,9% en Noviembre, dejando a Río Negro (25,8%) en un segundo lugar**. En el extremo opuesto se encuentran nuevamente Santa Cruz (-42,4%), La Rioja (-26,4%) y Catamarca (-16,5%), que registraron las caídas más pronunciadas (ver Gráfico XII).

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



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

El salario en la Construcción

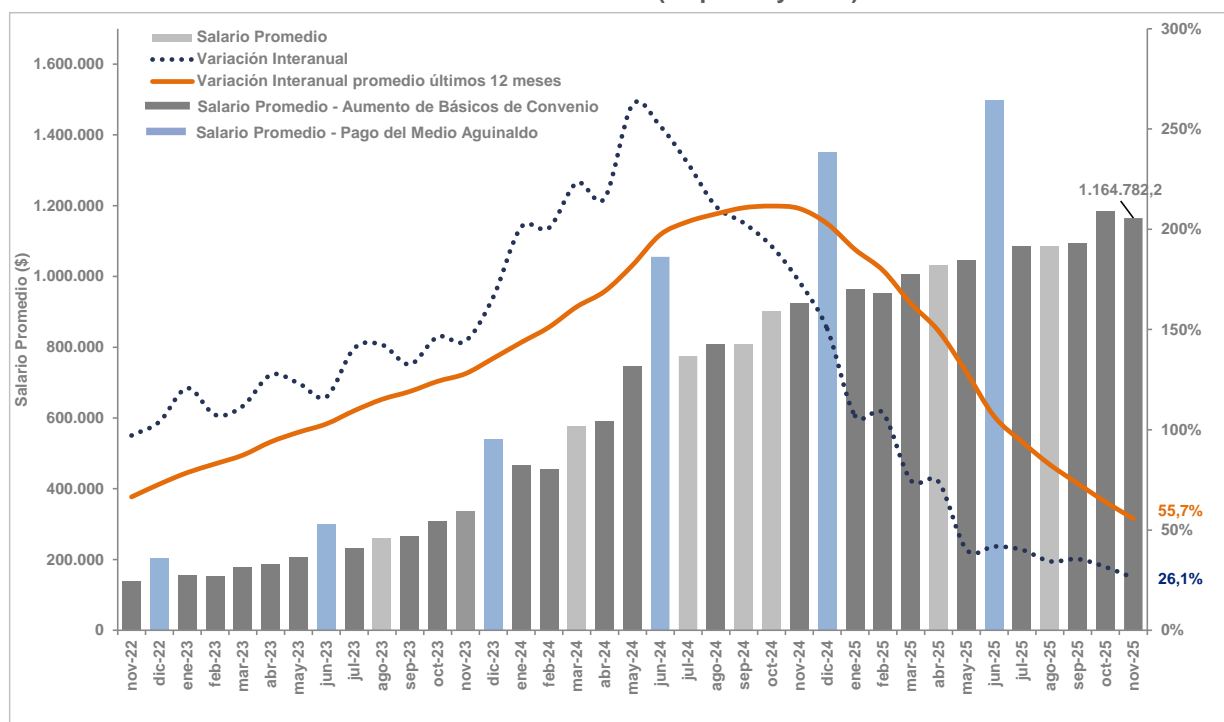
La remuneración nominal promedio de los trabajadores registrados en la Industria de la Construcción alcanzó en Noviembre los \$1.164.782,2, marcando una leve contracción mensual del 1,8%, luego de los máximos alcanzados en el mes previo.

En cuanto a la dinámica salarial, como se señaló en la edición anterior, a mediados del mes de Noviembre se firmó un nuevo acuerdo paritario que contempla incrementos acumulativos en dos tramos: un 1,4% en Noviembre, aplicable sobre los salarios básicos vigentes al 31 de Octubre de 2025, y un 1,3% en Diciembre, calculado sobre los básicos resultantes a Noviembre. Complementariamente, el acuerdo estableció el pago de sumas extraordinarias no remunerativas durante los meses de Noviembre y Diciembre, abonadas en dos tramos iguales junto con la primera y segunda quincena de cada mes³.

De este modo, si bien el esquema paritario continuó sosteniendo el nivel nominal de las remuneraciones, la media salarial de Noviembre reflejó una moderación en su evolución, en línea con el comportamiento observado en los últimos meses, anticipándose una dinámica similar para el cierre del año (ver Gráfico XIII).

³ 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.
Noviembre 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 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 Noviembre evidenció un desplazamiento de trabajadores hacia los tramos de ingresos medios. En la variación mensual, se registraron caídas en la cantidad de trabajadores tanto en las franjas salariales inferiores como en las superiores, **mientras que los segmentos comprendidos entre \$424.000 y \$1.039.000 concentraron los incrementos**, destacándose los tramos de \$630.000 a \$834.999 y de \$835.000 a \$1.039.999, con aumentos del 12,2% y 13,4%, respectivamente.

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

Franja Salarial	Junio 2025	Julio 2025	Agosto 2025	Septiembre 2025	Octubre 2025	Noviembre 2025	% de Variación	
							Mensual	Interanual
Hasta \$215.999	23.948	25.723	26.191	26.047	24.135	20.943	-13,2%	-29,3%
Entre \$216.000 y \$423.999	29.850	41.212	42.072	42.553	38.470	36.635	-4,8%	-27,2%
Entre \$424.000 y \$629.999	43.022	39.861	40.251	40.697	40.357	43.168	7,0%	-45,6%
Entre \$630.000 y \$834.999	52.059	84.967	89.280	85.605	74.275	83.299	12,2%	-7,0%
Entre \$835.000 y \$1.039.999	59.184	69.346	72.816	73.539	71.719	81.362	13,4%	58,3%
Entre \$1.040.000 y \$1.249.999	59.275	50.201	45.217	48.381	59.526	49.255	-17,3%	76,4%
Entre \$1.250.000 y \$1.449.999	52.013	26.512	23.914	26.028	32.717	26.303	-19,6%	49,1%
Más de \$1.450.000	34.800	18.159	16.745	17.522	20.941	18.904	-9,7%	54,3%
Total	354.150	355.981	356.487	360.372	362.139	359.869	-0,6%	0,5%

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

En la comparación mensual, **los establecimientos de menor tamaño registraron caídas en el salario promedio, mientras que las empresas de mayor escala exhibieron variaciones positivas, destacándose los segmentos de 300 a 499 trabajadores (+3,4%) y de 500 o más empleados (+7,9%)**. En términos interanuales, el salario promedio presentó incrementos en todos los tamaños de empresa, con aumentos más marcados en las firmas de mayor porte, lo que da cuenta de una dinámica salarial que continúa siendo más favorable en los establecimientos de más tamaño, aun en un contexto de desaceleración del empleo agregado.

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

Tamaño Empresa	Junio 2025	Julio 2025	Agosto 2025	Septiembre 2025	Octubre 2025	Noviembre 2025	% de Variación	
							Mensual	Interanual
0 a 9 Empl.	1.185.909,0	863.089,6	856.629,0	874.718,8	924.533,9	918.633,1	-0,6%	31,5%
10 a 19 Empl.	1.181.237,0	878.945,0	875.753,8	888.472,6	958.862,5	934.587,3	-2,5%	31,0%
20 a 49 Empl.	1.272.717,0	940.916,6	924.250,6	929.348,0	1.001.565,6	978.214,0	-2,3%	27,8%
50 a 79 Empl.	1.399.762,8	1.029.920,5	1.011.980,3	1.029.455,1	1.110.109,3	1.083.775,6	-2,4%	27,1%
80 a 99 Empl.	1.365.869,3	1.005.005,9	977.709,2	991.337,3	1.064.187,6	1.049.946,3	-1,3%	19,7%
100 a 199 Empl.	1.533.964,8	1.102.068,7	1.085.069,7	1.115.544,0	1.236.136,8	1.232.271,2	-0,3%	31,0%
200 a 299 Empl.	1.724.236,6	1.266.416,4	1.289.484,5	1.257.711,2	1.361.858,6	1.373.067,0	0,8%	26,4%
300 a 499 Empl.	1.791.403,3	1.249.056,2	1.252.353,3	1.320.199,4	1.459.302,6	1.509.097,3	3,4%	27,4%
500 o Más Empl.	2.265.576,6	1.642.954,2	1.646.201,4	1.629.543,3	1.741.023,5	1.879.247,1	7,9%	46,1%
Total	1.496.804,9	1.086.455,5	1.086.077,4	1.094.958,5	1.185.561,7	1.164.782,2	-1,8%	26,1%

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 Catamarca (3,9%) y Formosa (3,8%)**, al tiempo que, en la comparación interanual, las subas se ubicaron en un rango de 8% a 50% 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.
Noviembre 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.	67.214	1.114.616,3	18,7%	-1,5%	-3,2%	-2,8%	34,5%	55,3%
Buenos Aires	100.553	1.151.441,2	27,9%	-1,0%	-0,4%	-1,9%	30,7%	51,6%
GBA	63.969	1.050.452,6	17,8%	-2,0%	-0,4%	-4,9%	29,5%	52,2%
Resto Bs. As.	36.584	1.328.023,0	10,2%	0,8%	-0,5%	2,4%	32,3%	51,0%
Catamarca	3.859	1.480.089,0	1,1%	-6,3%	-16,5%	3,9%	41,8%	58,9%
Chaco	4.146	887.240,0	1,2%	-0,7%	-1,5%	3,7%	39,5%	55,8%
Chubut	6.347	1.701.133,3	1,8%	1,1%	-4,1%	-2,3%	12,1%	46,3%
Córdoba	27.255	961.392,4	7,6%	-0,1%	6,6%	-3,6%	30,7%	52,1%
Corrientes	4.273	886.909,6	1,2%	-5,5%	-5,9%	0,8%	28,7%	51,0%
Entre Ríos	5.002	1.015.483,0	1,4%	0,9%	1,4%	-1,8%	33,7%	53,7%
Formosa	2.983	983.805,3	0,8%	-3,2%	12,9%	3,8%	41,4%	60,9%
Jujuy	4.600	1.151.840,4	1,3%	-9,6%	-2,6%	-3,4%	21,4%	49,0%
La Pampa	2.814	1.141.933,6	0,8%	-2,2%	3,7%	-2,8%	28,2%	54,8%
La Rioja	710	917.006,5	0,2%	-2,0%	-26,4%	-1,8%	38,3%	50,7%
Mendoza	13.561	1.048.406,3	3,8%	0,8%	9,7%	-2,0%	30,4%	56,2%
Misiones	4.892	913.936,8	1,4%	0,5%	-11,2%	-0,8%	27,5%	52,6%
Neuquén	21.138	1.974.598,6	5,9%	-1,1%	-3,0%	-0,3%	10,7%	43,5%
Río Negro	7.686	1.636.408,9	2,1%	2,1%	25,8%	-3,5%	50,5%	70,1%
Salta	10.051	1.152.519,7	2,8%	2,5%	-8,4%	1,9%	12,7%	32,9%
San Juan	8.279	1.052.959,7	2,3%	-0,7%	17,7%	1,5%	29,6%	46,6%
San Luis	2.329	1.025.271,9	0,6%	-5,5%	-1,6%	-5,6%	36,5%	59,4%
Santa Cruz	1.663	2.154.079,6	0,5%	-1,4%	-42,4%	-1,9%	8,2%	39,2%
Santa Fe	37.420	1.017.792,6	10,4%	2,1%	5,6%	-3,1%	26,1%	51,3%
Sgo. del Estero	7.245	937.995,7	2,0%	-0,1%	28,9%	-3,5%	30,6%	55,7%
Tie. del Fuego	1.303	1.699.564,3	0,4%	1,1%	-3,9%	-2,3%	22,8%	49,3%
Tucumán	9.160	732.236,5	2,5%	2,0%	14,3%	1,1%	24,1%	47,8%
Sin Asignar	5.386	1.504.887,5	1,5%	-3,3%	-18,3%	-0,3%	22,7%	44,3%
Total	359.869	1.164.782,2	100,0%	-0,6%	0,5%	-1,8%	26,1%	49,4%

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

La evolución del salario real⁴

La evolución del salario real en la construcción mostró en **Noviembre una interrupción en la dinámica de recomposición observada en los meses previos**. Tal como surge del Cuadro VII, en el mes el IPCNu registró un aumento superior al del salario nominal, revirtiendo el proceso de reducción gradual de la brecha entre precios y remuneraciones que se venía consolidando desde mediados de año. De este modo, **el salario real volvió a registrar una variación negativa en la comparación mensual**, luego de varios meses en los que la desaceleración inflacionaria había permitido una mejora paulatina del poder adquisitivo de la media salarial percibida por los trabajadores registros del sector.

Cuadro VII - Construcción. Salario promedio, Índice de Precios y Salario real.
Noviembre 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					
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	1.185.561,7	9.603,9	31,6%	31,3%	0,2%
Noviembre	1.164.782,2	9.841,4	26,1%	31,4%	-4,0%
% Var. Ene - Nov '18	25,0%	32,9%			-5,3%
% Var. Ene - Nov '19	48,3%	53,5%	-	-	-4,0%
% Var. Ene - Nov '20	33,4%	42,7%	-	-	-6,1%
% Var. Ene - Nov '21	49,0%	48,1%	-	-	0,1%
% Var. Ene - Nov '22	68,3%	70,0%	-	-	-1,0%
% Var. Ene - Nov '23	130,1%	123,7%	-	-	3,7%
% Var. Ene - Nov '24	213,8%	237,8%	-	-	-8,6%
% Var. Ene - Nov '25	49,4%	43,1%	-	-	5,5%

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

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

⁴ En la presente sección se analiza la evolución de los salarios nominales con relación al incremento de precios estimado a partir del Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNu) elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

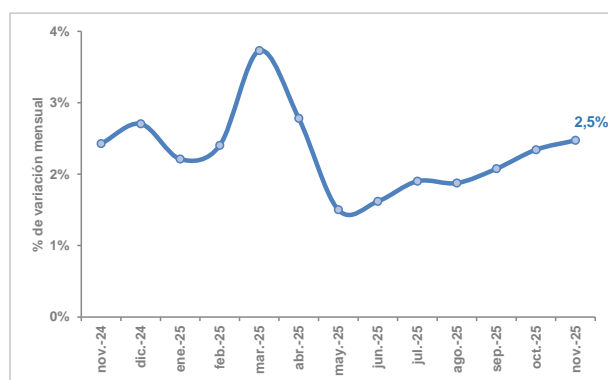
El índice se considera representativo del total de hogares del país con información de evolución de precios desagregada a nivel de las seis regiones que conforman el territorio nacional. La actual serie inicia en el mes de Diciembre de 2016. Desde que estuvieron disponibles las variaciones interanuales se reincorporó la presente sección de análisis de la dinámica de las remuneraciones reales de los trabajadores registrados del sector.

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

El Índice de Precios al Consumidor Nacional Urbano (IPCNu-INDEC), que mide la evolución del nivel general de precios al consumidor, alcanzó en Noviembre los 9.841,4 puntos, registrando un alza mensual del 2,5%. Este comportamiento implicó una aceleración respecto de los meses previos e interrumpió el proceso de estabilidad observado durante el tercer trimestre del año, introduciendo una mayor presión sobre la evolución reciente del poder adquisitivo.

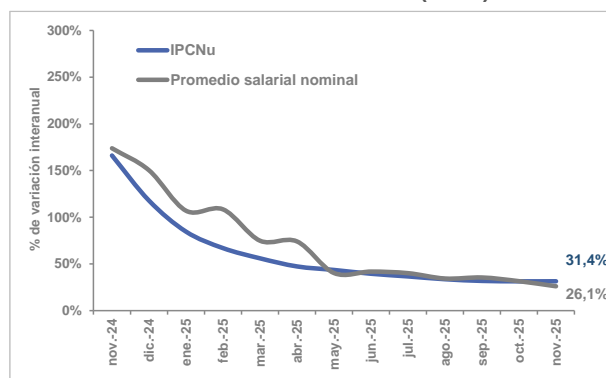
En este contexto, el análisis interanual muestra que, **si bien tanto el IPCNu como las remuneraciones nominales continúan desacelerando su ritmo de crecimiento, en Noviembre se produjo un cambio en la relación entre ambos indicadores**. Tal como se observa en el Gráfico XV, **el nivel general de precios avanzó un 31,4% interanual, superando el incremento del salario nominal (26,1%)**, lo que revirtió la tendencia de convergencia registrada en los meses anteriores y volvió a tensionar la dinámica del salario real hacia el cierre del período.

Gráfico XIV - Índice de Precios al Consumidor Nacional urbano (IPCNu). Variación mensual. Noviembre 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. Noviembre 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 un desempeño heterogéneo, aunque en la comparación interanual predominó en Noviembre un sesgo contractivo** donde la mayoría de las provincias registró caídas frente a igual mes de 2024. **Entre las retracciones más marcadas se destacan Santa Cruz (-18,6%), Neuquén (-16,8%), Chubut (-15,8%) y Salta (-14,4%)**. En contraste, **un grupo acotado mostró incrementos interanuales, encabezado por Río Negro (+13,1%), Formosa (+10,2%) y Chaco (+8,7%)** (ver Gráfico XVI).

Sin embargo, como ya se analizara en ediciones pasadas, esta dinámica se inscribe dentro de una trayectoria anual aún favorable en la mayoría de los distritos. De hecho, **si se observa la variación interanual acumulada en lo que va del 2025, el salario real exhibe aumentos en la mayor parte de las jurisdicciones y también en el total país (+5,5%)**, con avances destacados en Río Negro (+17,0%), Formosa (+16,4%) y San Luis (+13,8%). Solo unas pocas provincias mantienen un saldo acumulado negativo (Salta -6,0%, Santa Cruz -3,5% y Neuquén -0,2%).

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

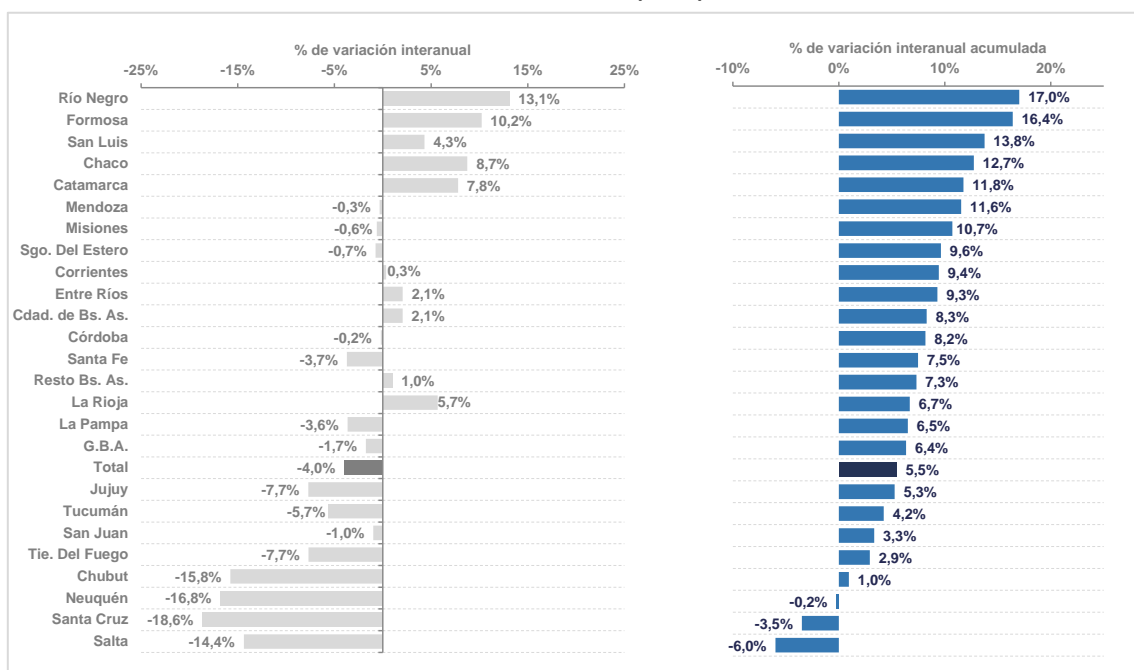
Provincia	Salario Promedio (en Pesos)	Var. Interanual IPCNu (por regiones)*	Var. Interanual acumulada IPCNu (por regiones)*	Variación salario real	
				Interanual	Acumulada
Cdad. de Bs. As.	1.114.616,3	32,0%	45,6%	2,1%	8,3%
Buenos Aires	1.151.441,2				
GBA	1.050.452,6	32,0%	45,6%	-1,7%	6,4%
Resto Bs. As.	1.328.023,0	30,8%	43,4%	1,0%	7,3%
Catamarca	1.480.089,0	31,1%	44,6%	7,8%	11,8%
Chaco	887.240,0	27,5%	40,7%	8,7%	12,7%
Chubut	1.701.133,3	34,3%	48,4%	-15,8%	1,0%
Córdoba	961.392,4	30,8%	43,4%	-0,2%	8,2%
Corrientes	886.909,6	27,5%	40,7%	0,3%	9,4%
Entre Ríos	1.015.483,0	30,8%	43,4%	2,1%	9,3%
Formosa	983.805,3	27,5%	40,7%	10,2%	16,4%
Jujuy	1.151.840,4	31,1%	44,6%	-7,7%	5,3%
La Pampa	1.141.933,6	34,3%	48,4%	-3,6%	6,5%
La Rioja	917.006,5	30,0%	42,7%	5,7%	6,7%
Mendoza	1.048.406,3	30,0%	42,7%	-0,3%	11,6%
Misiones	913.936,8	27,5%	40,7%	-0,6%	10,7%
Neuquen	1.974.598,6	34,3%	48,4%	-16,8%	-0,2%
Río Negro	1.636.408,9	34,3%	48,4%	13,1%	17,0%
Salta	1.152.519,7	31,1%	44,6%	-14,4%	-6,0%
San Juan	1.052.959,7	30,0%	42,7%	-1,0%	3,3%
San Luis	1.025.271,9	30,0%	42,7%	4,3%	13,8%
Santa Cruz	2.154.079,6	34,3%	48,4%	-18,6%	-3,5%
Santa Fe	1.017.792,6	30,8%	43,4%	-3,7%	7,5%
Sgo. del Estero	937.995,7	31,1%	44,6%	-0,7%	9,6%
Tie. del Fuego	1.699.564,3	34,3%	48,4%	-7,7%	2,9%
Tucumán	732.236,5	31,1%	44,6%	-5,7%	4,2%
Sin Asignar	1.504.887,5	31,3%	44,5%	-	-
Total	1.164.782,2	31,3%	44,5%	-4,0%	5,5%

Nota: La información correspondiente a Noviembre 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. Noviembre 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 País⁵

Los indicadores vinculados a los permisos de edificación a nivel nacional mostraron una continuidad en la recuperación de los nuevos desarrollos durante Octubre. **Según el relevamiento del INDEC realizado en 246 municipios del país la superficie permitada para la construcción ascendió a 1.601.008 M2, lo que representó un incremento del 4,1% respecto de igual mes de 2024**, al tiempo que implicó un aumento frente al registro de Septiembre.

Por su parte, **la cantidad de permisos otorgados totalizó 5.817 unidades, consolidando la tendencia de crecimiento interanual y ubicándose en uno de los valores mensuales más elevados del último año**. En conjunto, la evolución de ambos indicadores proyecta un escenario relativamente más favorable al de 2024, aunque aún condicionado por la volatilidad observada a lo largo del período y por un contexto macroeconómico que continúa incidiendo sobre las decisiones de inversión.

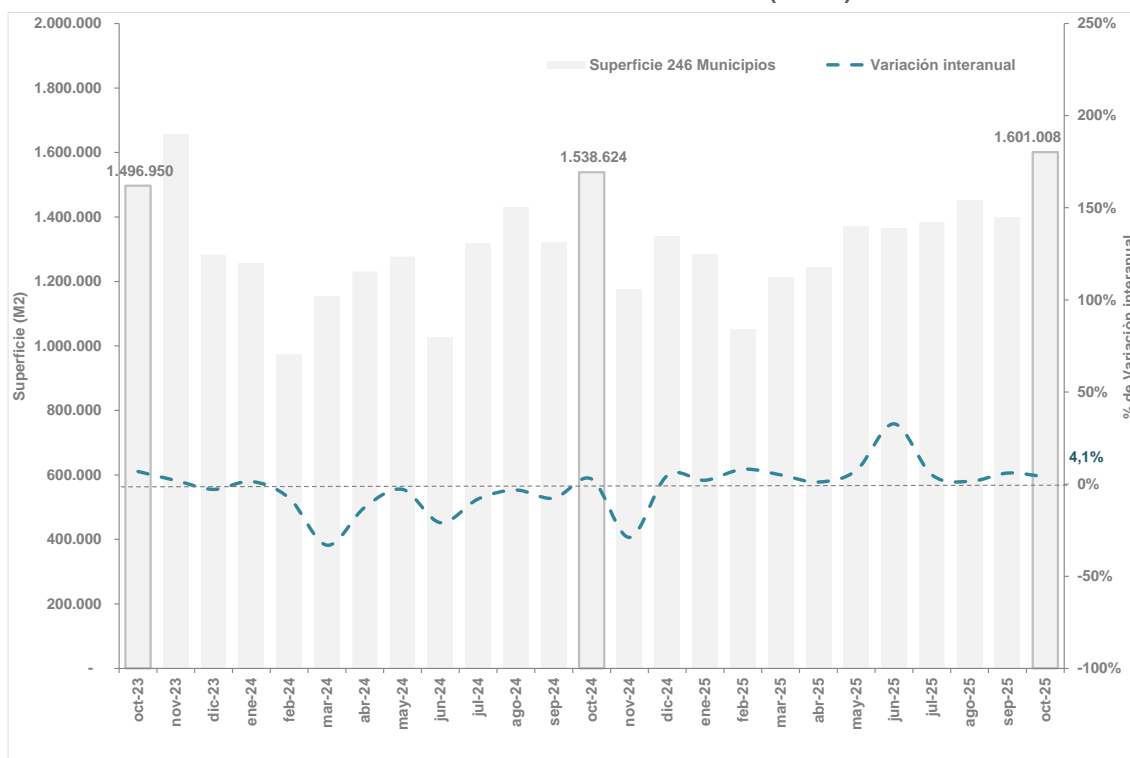
Cuadro I – Superficie permitada para Construcción en 246 Municipios relevados por el INDEC.
Nivel mensual y Variación interanual y acumulada. Octubre 2024 – 2025 (en M2 y en %)

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						
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	1.196.343	16,2%	6,4%	4.291	13,8%	9,1%
Julio	1.384.446	5,0%	6,2%	4.885	3,5%	8,2%
Agosto	1.451.249	1,5%	5,5%	4.937	-1,0%	6,8%
Septiembre	1.401.140	6,0%	5,5%	5.183	4,3%	6,5%
Octubre	1.601.008	4,1%	5,4%	5.817	6,3%	6,5%
Acumulado Ene-Oct '22	14.645.144	-	-	59.406	-	-
Acumulado Ene-Oct '23	13.879.053	-	-5,2%	51.242	-	-13,7%
Acumulado Ene-Oct '24	12.530.277	-	-9,7%	44.869	-	-12,4%
Acumulado Ene-Oct '25	13.200.942	-	5,4%	47.783	-	6,5%

Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

⁵ En el mes de Mayo de 2016 el Instituto Nacional de Estadística y Censos retomó la publicación del informe de Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción introduciendo dos cambios en relación con la información ofrecida previamente. La evolución del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) sólo fue publicada a nivel general (sin incluir la discriminación por bloques vigente desde el año 1993). Por este motivo, se excluye en la presente sección del Informe de Coyuntura el tradicional análisis sobre la dinámica de la actividad de edificación residencial realizada con base en dicha información estadística.

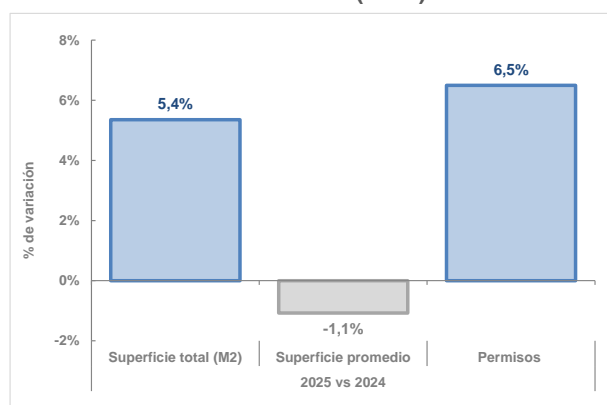
Gráfico I – Superficie permitida para Construcción en 246 municipios relevados por el INDEC. Nivel mensual y variación interanual. Octubre 2023 – 2025 (en M2)



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

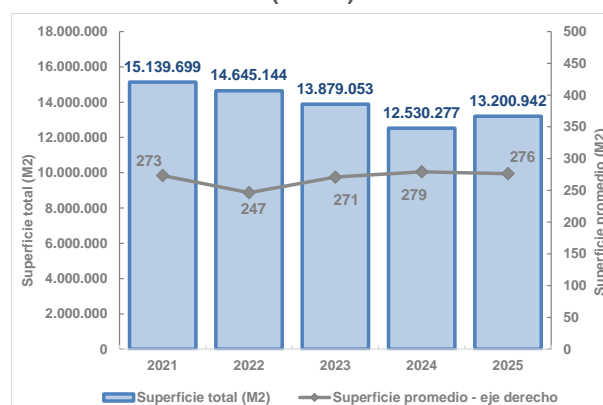
En el acumulado a Octubre de 2025, la superficie promedio por permiso continuó mostrando una trayectoria descendente. **Esta evolución continúa dinamizada por la mayor cantidad de nuevos emprendimientos (+6,5% interanual acumulado), toda vez que la superficie total proyectada mostró un incremento del 5,4% en relación con los primeros 10 meses de 2024.** En este sentido, **el crecimiento de 2025 se da en un contexto de una superficie media por emprendimiento de 276 M2**, esto es, 1,1% por debajo de la registrada en igual período del año precedente.

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

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



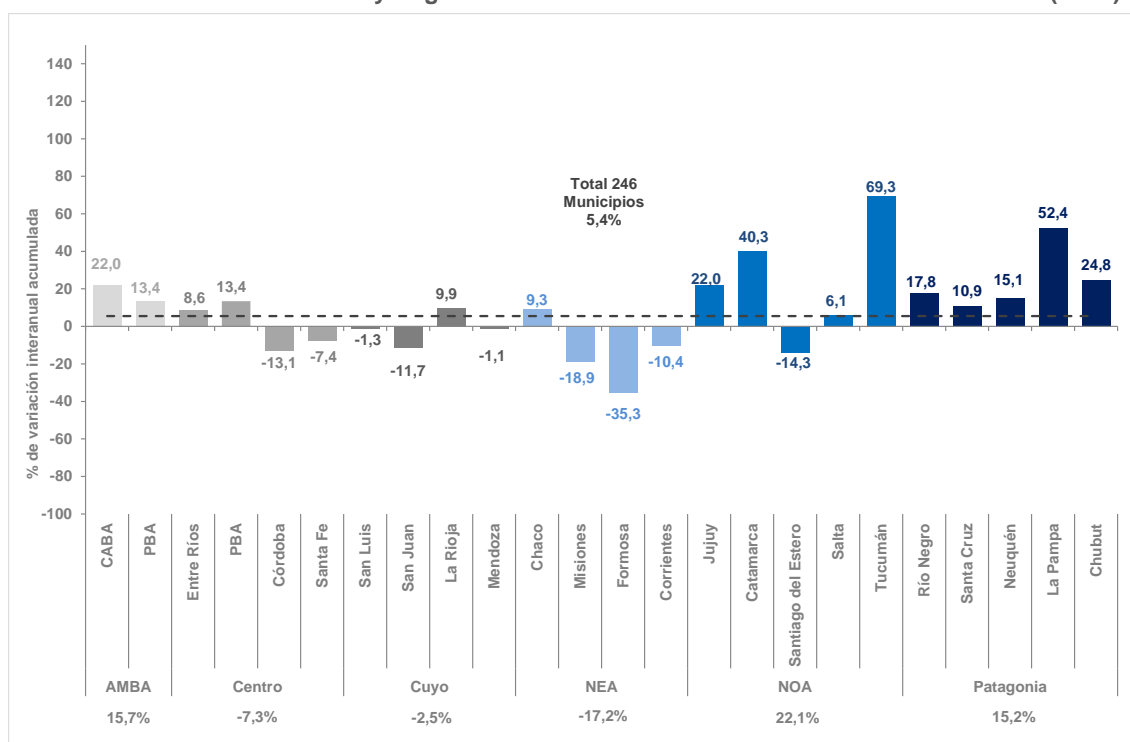
Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC

Desde una perspectiva de más largo plazo, **el acumulado de superficie permitida a Octubre de 2025 se ubica por encima del registro correspondiente a 2024**, aunque aún por debajo de los niveles observados entre 2021 y 2023. En este marco, la evolución de la superficie promedio evidencia una recuperación gradual luego del mínimo alcanzado el año pasado, aunque sin retornar todavía a los valores más elevados del período previo.

Tal como se viene observando a lo largo del año, **la evolución territorial de los nuevos desarrollos continúa mostrando un panorama heterogéneo entre regiones y provincias**. El análisis de la superficie autorizada acumulada a Octubre indica que **el NOA concentra las variaciones interanuales más significativas, con fuertes incrementos en Tucumán (+69,3%) y Catamarca (+40,3%)**, mientras que **la Patagonia, si bien presenta una expansión agregada más moderada, exhibe un comportamiento positivo en todas las jurisdicciones relevadas**, destacándose los municipios de La Pampa (+52,4%), Chubut (+24,8%) y Río Negro (+17,8%), ver Gráfico IV.

En contraste, **el NEA continúa registrando los desempeños más desfavorables en relación con el mismo periodo del año anterior, con caídas interanuales acumuladas en Formosa (-35,3%), Misiones (-18,9%) y Corrientes (-10,4%)**. Asimismo, las regiones Centro y Cuyo presentan comportamientos dispares, con variaciones negativas en varias de sus jurisdicciones, lo que refuerza el carácter heterogéneo del proceso de recuperación observado a nivel nacional.

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



Fuente: Elaboración IERIC en base a INDEC.

Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁶

Por su parte, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires retomó el sendero positivo en Noviembre, revirtiendo el escenario del mes precedente. Con **336.441 M2 permitidos**, el registro de superficie proyectada durante el mes bajo análisis exhibió un incremento no sólo frente al exiguo nivel observado en Octubre sino que resultó el más significativo desde Marzo de 2023.

En este marco, **el acumulado a Noviembre de 2025 alcanzó los 2.066.741 M2 de superficie, presentando un incremento interanual del 32,7%** y consolidando un nivel de actividad superior al del último bienio, pero levemente por debajo del observado en 2023.

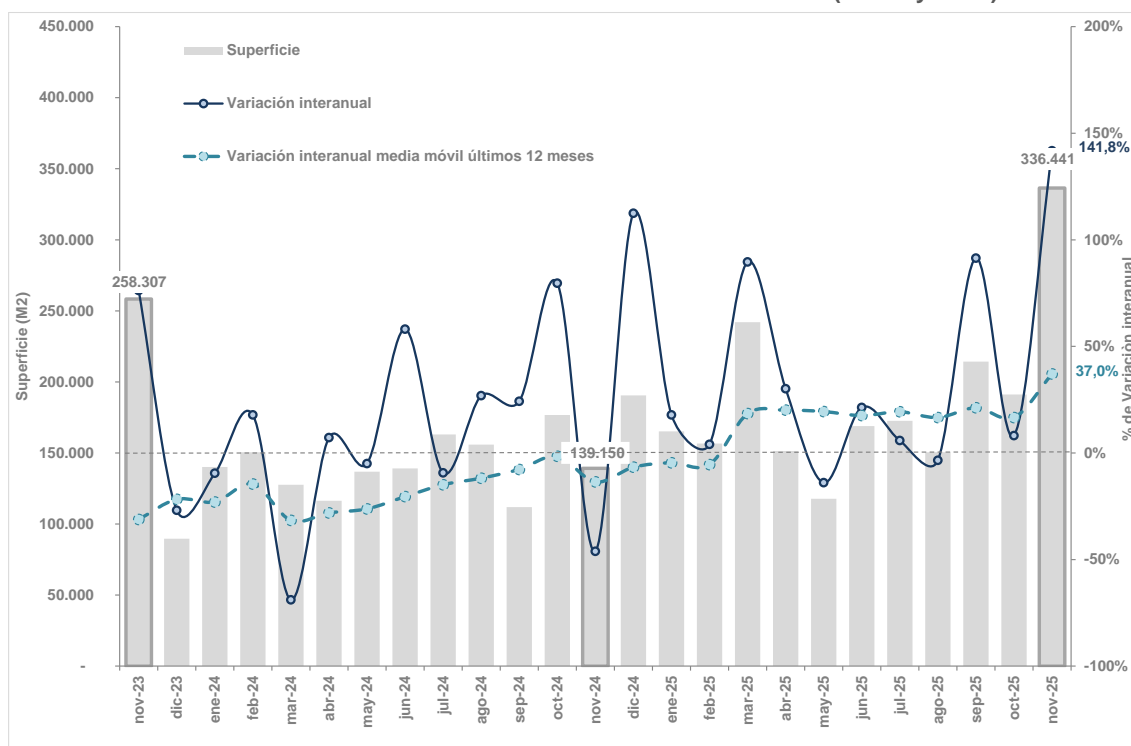
⁶ A partir de 2020, el Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires varió el criterio de publicación de los datos de permisos, como lo había hecho en otras oportunidades, pasando de permisos solicitados a efectivamente otorgados. Adicionalmente, discontinuó esta serie en Octubre 2020, volviéndose a publicar luego los datos correspondientes a Junio y Julio 2021. En esa sección se realiza un empalme de la serie publicada por el INDEC con desagregación geográfica, que contiene el dato para la Ciudad Autónoma, y la información brindada por el IDECBA.

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

Periodo	Superficie Total		
	M2	% Var. Mes anterior	% Var. Año anterior
2024			
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%
Noviembre	336.441	76,0%	141,8%
Acumulado Ene-Nov '07	2.564.791	-	56,8%
Acumulado Ene-Nov '08	2.579.216	-	0,6%
Acumulado Ene-Nov '09	1.658.356	-	-35,7%
Acumulado Ene-Nov '10	1.162.910	-	-29,9%
Acumulado Ene-Nov '11	2.389.332	-	105,5%
Acumulado Ene-Nov '12	1.641.524	-	-31,3%
Acumulado Ene-Nov '13	640.352	-	-61,0%
Acumulado Ene-Nov '14	773.685	-	20,8%
Acumulado Ene-Nov '15	747.024	-	-3,4%
Acumulado Ene-Nov '16	1.156.898	-	54,9%
Acumulado Ene-Nov '17	1.745.824	-	50,9%
Acumulado Ene-Nov '18	1.384.315	-	-20,7%
Acumulado Ene-Nov '19	2.468.552	-	78,3%
Acumulado Ene-Nov '20	1.371.889	-	-44,4%
Acumulado Ene-Nov '21	3.549.349	-	158,7%
Acumulado Ene-Nov '22	2.271.502	-	-36,0%
Acumulado Ene-Nov '23	1.783.558	-	-21,5%
Acumulado Ene-Nov '24	1.557.379		-12,7%
Acumulado Ene-Nov '25	2.066.741	-	32,7%

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

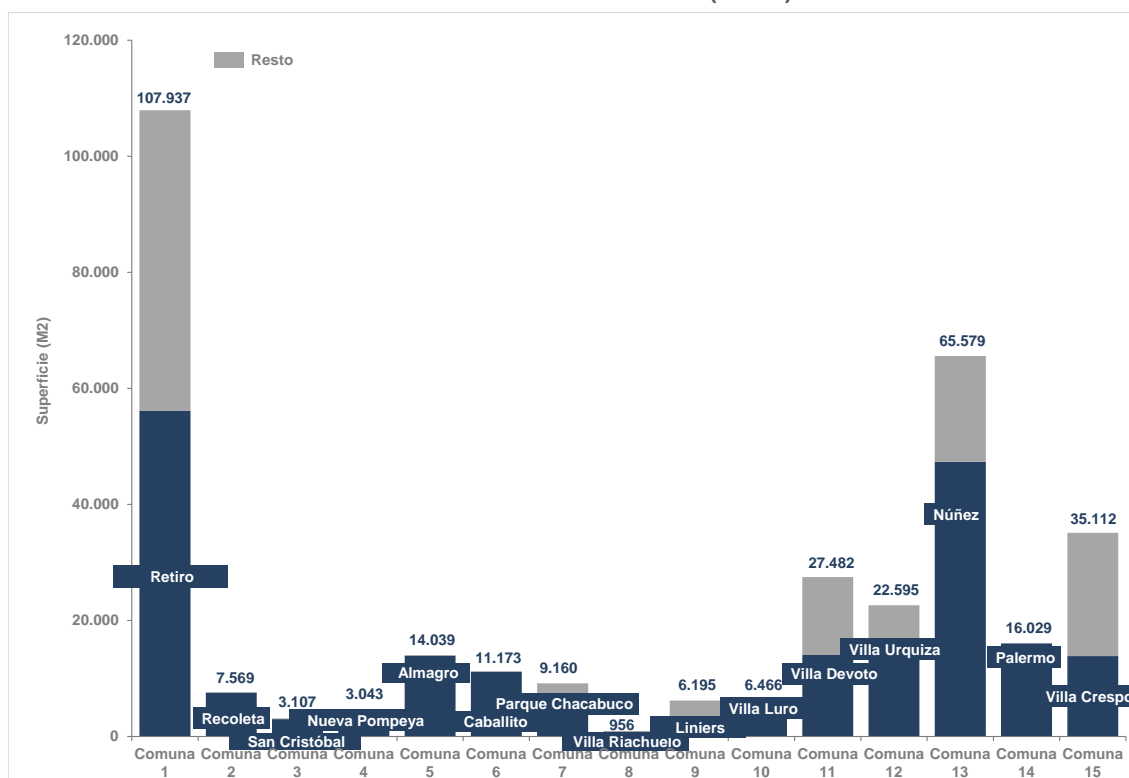
Gráfico V - Superficie para Construcción. Nivel mensual y variación interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Noviembre 2023 - 2025 (en M2 y en %)



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

La Comuna 1 concentró el mayor volumen de metros cuadrados aprobados en Noviembre (107.937 M2), marcando así el principal impulso al crecimiento en el período. Esta fue secundada por las Comunas 13 (65.579 M2) y 15 (35.112 M2). En un escalón intermedio se ubicaron las Comunas 11 y 12, mientras que el resto de las comunas registró niveles significativamente menores.

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

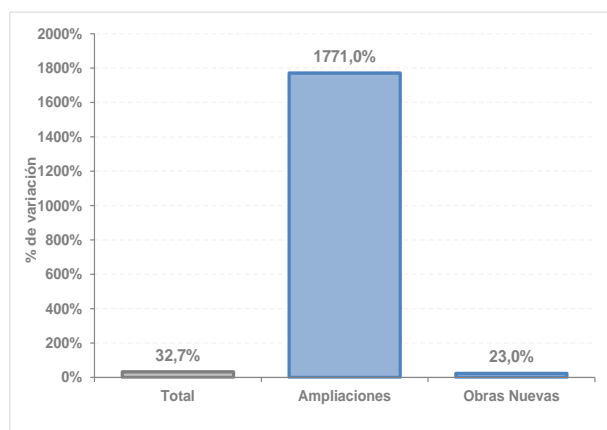


Fuente: Elaboración IERIC en base a Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires (IDECBA).

En relación con la tipología de obra, **el desempeño del período se explica principalmente por el comportamiento de las Obras Nuevas, que continúan concentrando la mayor parte de la superficie autorizada** y determinan la dinámica general del indicador, mientras que las *Ampliaciones*, a pesar de registrar variaciones porcentuales elevadas, mantienen una incidencia acotada sobre el volumen total.

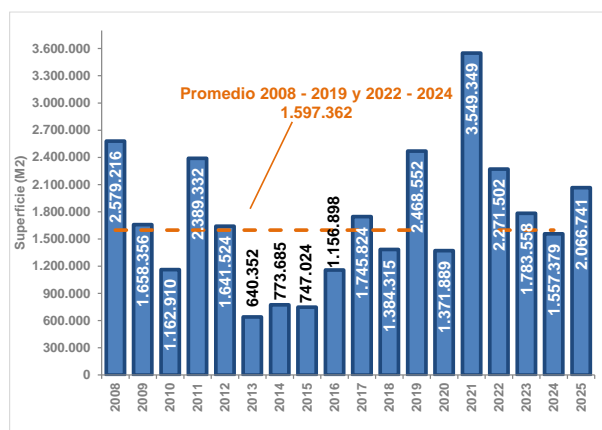
Desde una perspectiva de más largo plazo, **el volumen acumulado de permisos correspondiente a 2025 se ubica entre los registros más elevados de la serie**, superando el promedio de los períodos previos y reafirmando la continuidad del proceso de recuperación de la actividad constructora en la Ciudad.

Gráfico VII – Superficie permitida para Construcción según tipo de obra. Variación acumulada interanual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Noviembre 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. Nivel acumulado anual. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Noviembre 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

En Noviembre de 2025, la compraventa de inmuebles evidenció una merma en el nivel de actividad tanto en la Provincia de Buenos Aires como en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con **descensos en la cantidad de escrituras y en las operaciones con hipoteca**. Esta corrección configuró un contraste tanto con lo señalado respecto de la evolución de los permisos de edificación en las secciones precedentes, como con la dinámica observada a lo largo del año.

No obstante, **el desempeño acumulado de 2025 continúa ubicándolo entre los períodos de mayor volumen de operaciones de la serie histórica**.

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

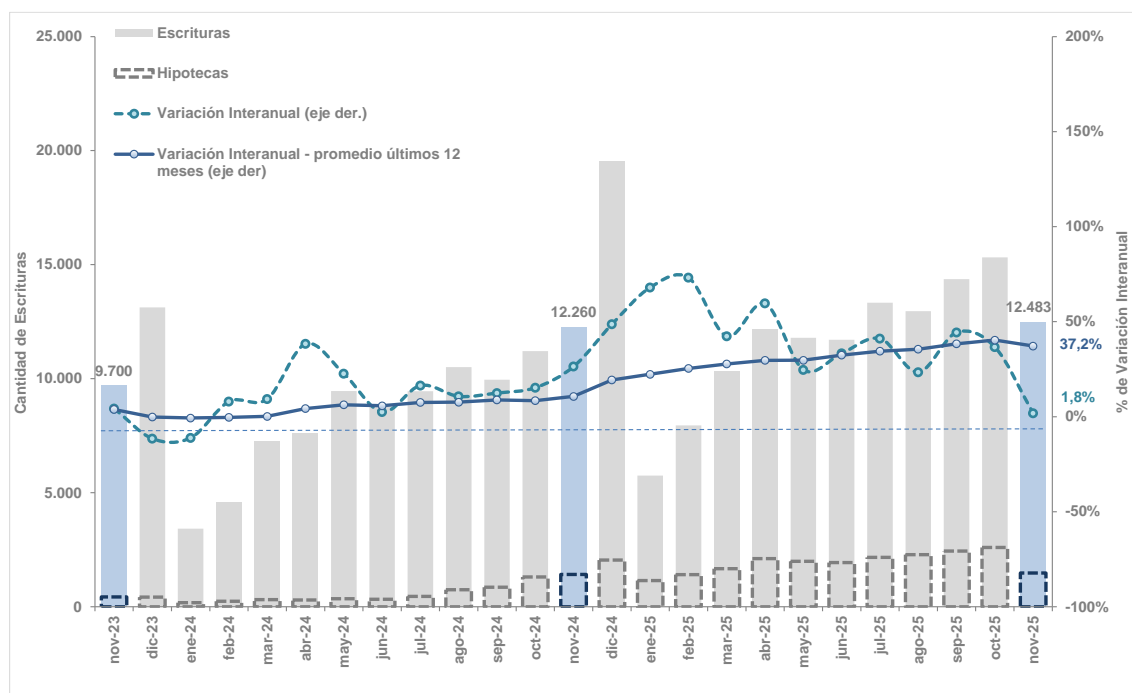
Periodo	Provincia de Buenos Aires				Ciudad Autónoma de Buenos Aires			
	Cantidad de Hipotecas	Cantidad de Escrituras	% de Variación Escrituras		Cantidad de Hipotecas	Cantidad de Escrituras	% de Variación Escrituras	
			Mensual	Interanual			Mensual	Interanual
2024								
Noviembre	1.417	12.260	9,3%	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%
Noviembre	1.477	12.483	-18,5%	1,8%	737	5.250	-25,2%	-8,8%
Acumulado Ene-Nov '08	21.561	130.388	-	-	-	61.587	-	-5,5%
Acumulado Ene-Nov '09	9.623	91.387	-	-29,9%	-	44.858	-	-27,2%
Acumulado Ene-Nov '10	12.630	104.229	-	14,1%	8.605	55.022	-	22,7%
Acumulado Ene-Nov '11	17.955	116.533	-	11,8%	10.847	57.713	-	4,9%
Acumulado Ene-Nov '12	15.447	101.090	-	-13,3%	7.483	38.683	-	-27,0%
Acumulado Ene-Nov '13	16.414	89.350	-	-11,6%	4.041	31.530	-	-25,2%
Acumulado Ene-Nov '14	13.456	82.348	-	-7,8%	3.768	29.806	-	-5,5%
Acumulado Ene-Nov '15	13.085	87.684	-	6,5%	3.714	32.993	-	10,7%
Acumulado Ene-Nov '16	10.383	86.428	-	-1,4%	5.062	38.774	-	17,5%
Acumulado Ene-Nov '17	26.318	107.824	-	24,8%	13.921	55.568	-	43,3%
Acumulado Ene-Nov '18	27.185	104.743	-	-2,9%	12.482	51.074	-	-8,1%
Acumulado Ene-Nov '19	5.111	70.754	-	-32,4%	2.820	30.146	-	-41,0%
Acumulado Ene-Nov '20	1.868	43.370	-	-38,7%	967	15.699	-	-47,9%
Acumulado Ene-Nov '21	4.747	75.349	-	73,7%	1.385	25.450	-	62,1%
Acumulado Ene-Nov '22	8.376	80.849	-	7,3%	1.299	29.500	-	15,9%
Acumulado Ene-Nov '23	6.845	82.422	-	1,9%	1.532	35.979	-	22,0%
Acumulado Ene-Nov '24	6.502	94.505	-	14,7%	3.864	47.094	-	30,9%
Acumulado Ene-Nov '25	21.234	128.140	-	35,6%	13.065	61.815	-	31,3%

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 en Noviembre un total de 12.483 escrituras, lo que si bien implicó una contracción del 18,5% respecto de Octubre, resultó en línea con el volumen de actividad promedio a lo largo del año. **En la comparación interanual, el número de actos mostró una variación levemente positiva (+1,8%)**, reflejando una desaceleración del crecimiento hacia el cierre del período.

En cuanto a las operaciones con garantía hipotecaria, se contabilizaron 1.477 actos, también en **descenso con un 43,2% respecto al mes anterior** e impulsando así la caída en el volumen total de operaciones. De este modo, **la participación de las compraventas con financiamiento en Noviembre (11,8%) resultó la más acotada en lo que va del 2025**, aunque se mantiene por encima de los registros observados en igual mes del 2024.

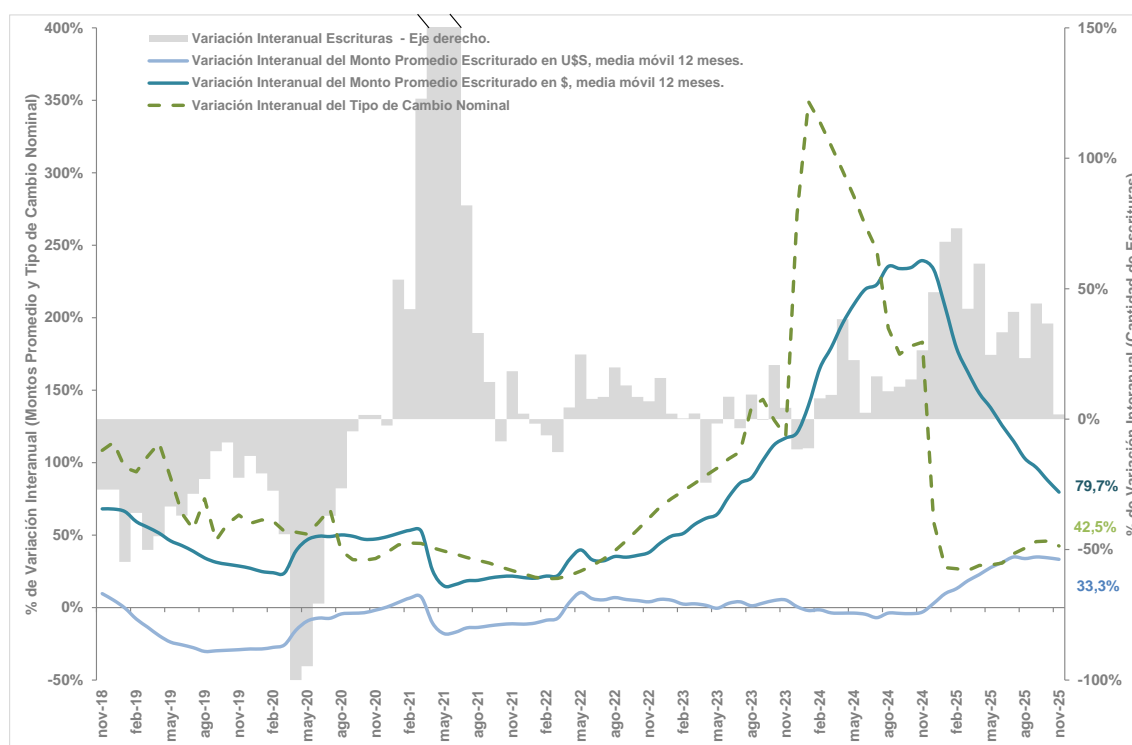
Gráfico IX – Escrituras celebradas en la Provincia de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Noviembre 2023 – 2025 (en cantidad y en %)



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 \$83.041.788 durante el período analizado, lo que implicó un incremento interanual del 53,0%, mientras que en la comparación mensual registró una contracción del 11,9%, en línea con la dinámica observada en el total de actos. **Expresado en dólares al tipo de cambio oficial promedio del mes, el valor equivalente ascendió a USD 58.168**, con una suba interanual del 7,3%, aunque evidenció una caída mensual por tercer mes consecutivo.

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

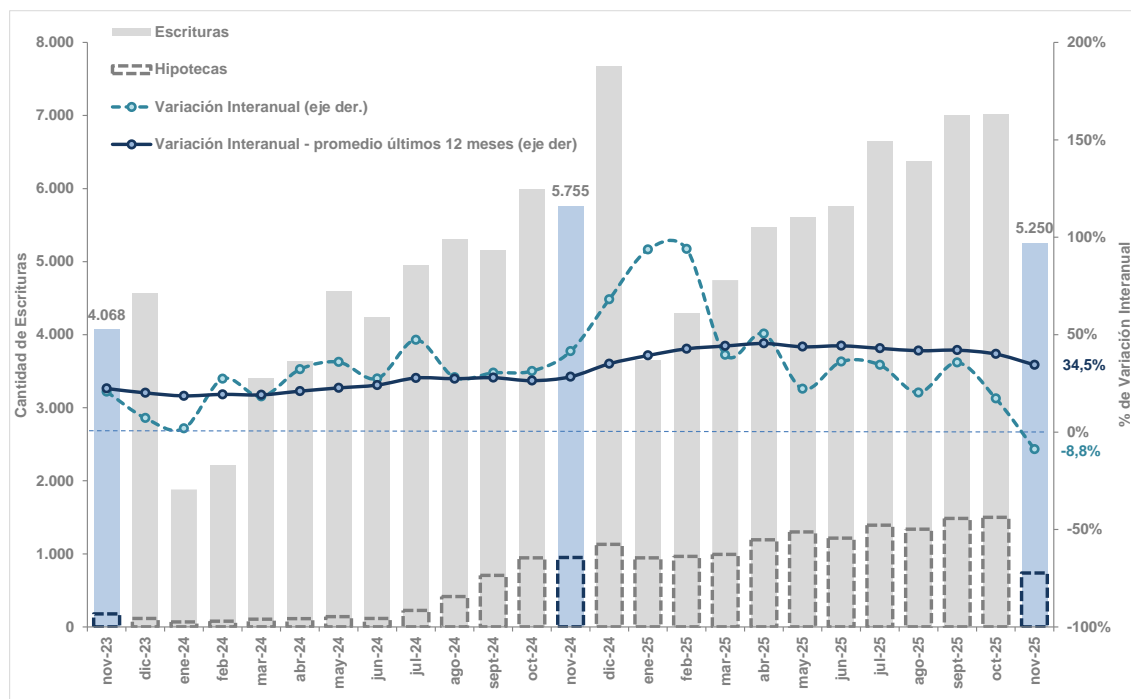


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en Noviembre se registraron 5.250 escrituras, con una caída del 25,2% respecto de Octubre y una variación interanual del -8,8%, mostrando una dinámica comparativamente menos favorable que la de la Provincia homónima.

El comportamiento de las operaciones con garantía hipotecaria también mostró una retracción más significativa. Fueron 737 los actos de escrituración registrados en Noviembre, nivel que supuso una baja del 50,9% respecto de Octubre y se ubicó por debajo de los valores observados en igual mes del año anterior. No obstante, al igual que lo comentado en el caso de la Provincia, la participación sobre el total de actos se mantiene en niveles elevados en términos históricos, alcanzando el 14,0%.

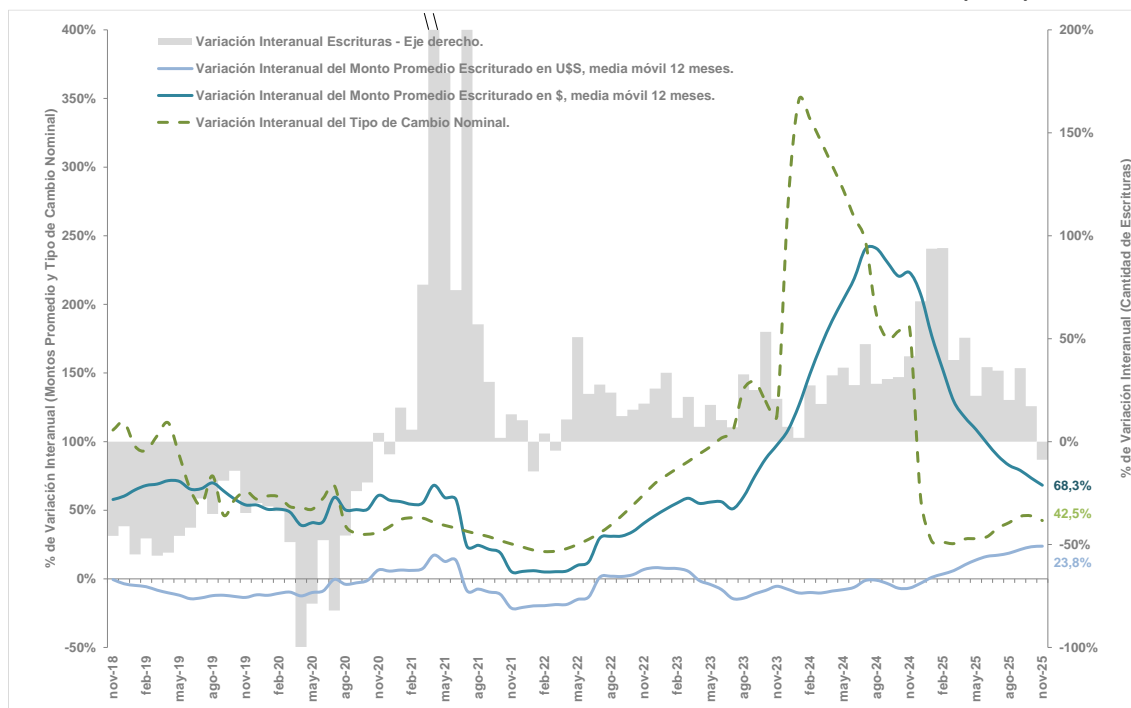
Gráfico XI – Escrituras celebradas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nivel mensual y Variación interanual. Noviembre 2023 – 2025 (en cantidad y en %)



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 Noviembre se ubicó en \$168.759.187, lo que implicó un incremento interanual de 66,6%. Expresado en dólares al tipo de cambio oficial promedio del mes, el valor alcanzó USD 118.210, equivalente a una suba interanual de 16,6%. 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. Noviembre 2018 – 2025 (en %)

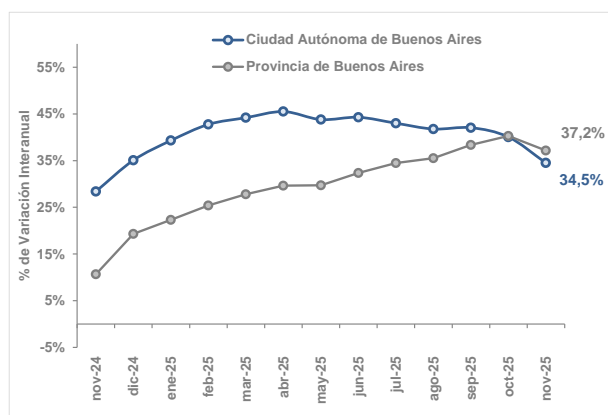


Fuente: Elaboración IERIC en base a Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El análisis de la variación interanual promedio de los últimos 12 meses muestra que **el mercado inmobiliario mantiene un proceso expansivo en ambas jurisdicciones, con convergencia en las tasas de crecimiento hacia el cierre del período**. En Noviembre, la Provincia de Buenos Aires registró una media de expansión del 37,2% superando el ritmo de incremento de la Ciudad (34,5%) y así revirtiendo el patrón de mayor dinamismo relativo que había caracterizado a la Ciudad durante el último año.

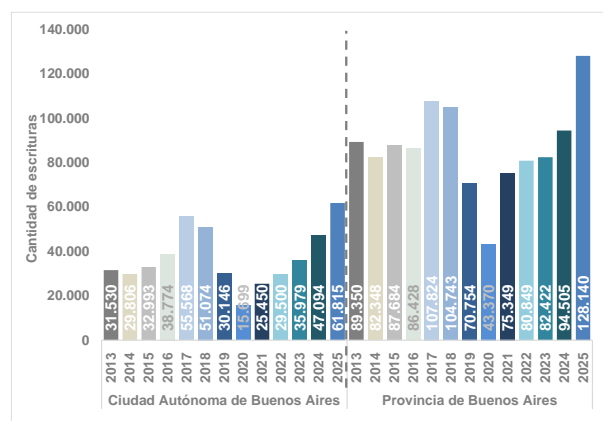
Como anticipado, en términos de volumen acumulado, **las escrituras registradas hasta Noviembre de 2025 se ubican en niveles históricamente elevados en ambas jurisdicciones**, superando los registros de la serie 2013–2024 y posicionando a 2025 entre los años de mayor actividad inmobiliaria del período analizado.

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

Durante Noviembre, el crédito hipotecario bancario otorgado a personas físicas registró una fuerte contracción mensual, interrumpiendo la trayectoria expansiva observada en los meses previos. El monto total desembolsado alcanzó los \$265.839 millones, lo que implicó una caída mensual del 50,4%, aunque en la comparación interanual se mantuvo una variación positiva del 24,9%, reflejando una desaceleración significativa respecto de los registros de meses anteriores.

Del total otorgado, \$257.052 millones correspondieron a préstamos con plazos superiores a 10 años, los cuales registraron una contracción mensual del 51,1%, manteniendo una expansión interanual del 30,1%

Los datos provisorios de Diciembre anticipan una recuperación parcial del crédito hipotecario tras el mínimo de Noviembre: el monto total desembolsado ascendería a \$336.067 millones, con una suba mensual del 26,4% y una variación interanual del 20,9%. Los préstamos con plazos superiores a 10 años totalizarían \$324.256 millones creciendo un 26,1% mensual y 20,8% interanual. Sin embargo, en línea con lo observado hacia el cierre de 2025, el repunte se da en un contexto de condiciones crediticias más exigentes (mayores tasas y criterios de acceso más restrictivos), lo que sugiere que la dinámica de Diciembre se asemeja más a un rebote que a una aceleración sostenida del crédito.

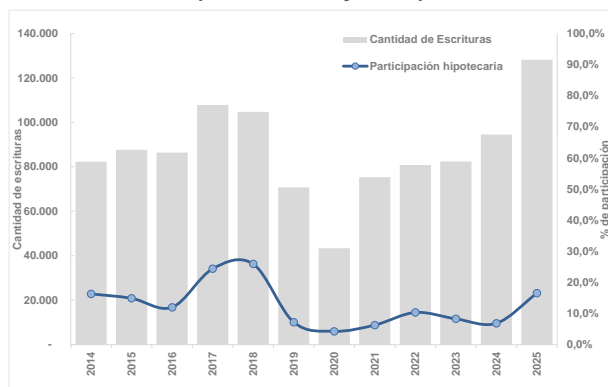
Cuadro IV – Crédito Hipotecario bancario otorgado a Personas Físicas.
Nivel mensual y variación interanual. Noviembre 2024 – 2025 (en millones de pesos y en %)

Periodo	Montos otorgados Hipotecarios			Variaciones Interanuales		
	Total	Más de 10 años	UVA	Total	Más de 10 años	UVA
2024						
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%
Noviembre	265.839	257.052	261.596	24,9%	30,1%	31,4%
Acumulado Enero-Noviembre '08	4.566	3.570	-	-	-	-
Acumulado Enero-Noviembre '09	1.509	934	-	-67,0%	-73,8%	-
Acumulado Enero-Noviembre '10	3.087	2.182	-	104,6%	133,7%	-
Acumulado Enero-Noviembre '11	5.818	4.561	-	88,5%	109,0%	-
Acumulado Enero-Noviembre '12	5.226	3.961	-	-10,2%	-13,1%	-
Acumulado Enero-Noviembre '13	3.911	2.589	-	-25,2%	-34,6%	-
Acumulado Enero-Noviembre '14	3.024	1.936	-	-22,7%	-25,2%	-
Acumulado Enero-Noviembre '15	4.531	2.736	-	49,8%	41,3%	-
Acumulado Enero-Noviembre '16	7.924	5.926	1.277	74,9%	116,6%	-
Acumulado Enero-Noviembre '17	54.815	51.661	42.996	591,8%	771,7%	3267,6%
Acumulado Enero-Noviembre '18	87.816	84.131	81.888	60,2%	62,9%	90,5%
Acumulado Enero-Noviembre '19	23.149	21.274	23.236	-73,6%	-74,7%	-71,6%
Acumulado Enero-Noviembre '20	5.077	3.723	3.507	-78,1%	-82,5%	-84,9%
Acumulado Enero-Noviembre '21	14.199	7.213	5.662	179,7%	93,8%	61,5%
Acumulado Enero-Noviembre '22	21.486	10.452	8.381	51,3%	44,9%	48,0%
Acumulado Enero-Noviembre '23	85.856	68.849	70.657	299,6%	558,7%	743,0%
Acumulado Enero-Noviembre '24	702.376	634.364	640.327	718,1%	821,4%	806,2%
Acumulado Enero-Noviembre '25	3.939.420	3.804.100	3.872.335	460,9%	499,7%	504,7%

Fuente: Elaboración IERIC en base a BCRA

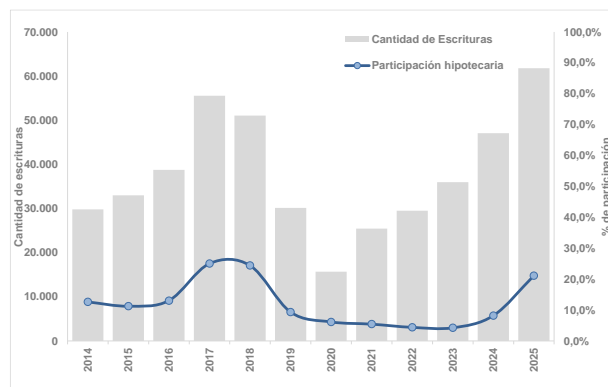
Como venimos repitiendo en ediciones anteriores de este Informe, el financiamiento para la adquisición de vivienda, que volvió a ofrecerse en volúmenes significativos desde 2024, ha sido en este período uno de los factores que acompañaron la expansión del mercado. Pero lo cierto es que **continúa representando 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). Destaca no obstante el importante crecimiento relativo que el crédito hipotecario alcanzó en el último tiempo, dado que la base de comparación era poco significativa.

Gráfico XV – Escrituras celebradas y proporción de Escrituras celebradas mediante hipotecas en la Provincia de Buenos Aires. Noviembre 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. Noviembre 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 no ajeno a 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 2/3 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, como se empezó a evidenciar en Noviembre (aun cuando en Diciembre tal situación se haya morigerado).

Siendo el crédito hipotecario un factor determinante para la dinámica del mercado de cara al nuevo año, las condiciones de acceso señaladas imponen una barrera muy importante en el contexto socioeconómico actual del país. Una simulación sobre el universo poblacional que podría calificar para la compra de una propiedad de 100.000 USD con una financiación bancaria de alrededor del 80%, a 20 años de plazo con las tasas promedio del sistema determinan una cuota de aproximadamente \$750.000/\$850.000. Como los bancos exigen que la cuota no supere el 25%/30% del ingreso neto familiar (se pueden sumar ingresos de cónyuges o padres) se requiere que el mismo orille mínimos de \$2.800.000 (hay algunos umbrales más bajos en el caso de algunos bancos como el Nación). Según datos del INDEC (EPH) y proyecciones de distribución del ingreso para finales de 2025 y comienzos del 2026, solo el decil 10 y parte del decil 9 califican para una propiedad de ese valor (más o menos entre el 12% y el 15% de los hogares de las zonas urbanas).

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.

► 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