



# Informe de Coyuntura de la Construcción



**INFORME N° 241**

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

República Argentina | Noviembre 2025  
Dpto. Estadística

---

▶ <b>Resumen Ejecutivo .....</b>	<b>3</b>
Marco General .....	3
Situación Laboral .....	4
Situación Inmobiliaria .....	6
Los siguientes temas pueden ser consultados en el informe completo	
▶ <b>Marco General .....</b>	<b>8</b>
La Construcción .....	8
Empresas Constructoras .....	13
Costos .....	18
La construcción en el empleo .....	20
▶ <b>Situación Laboral en la Construcción a Septiembre 2025 .....</b>	<b>25</b>
El empleo agregado en la Construcción .....	25
Empleo por tamaño de empresa .....	28
La situación del empleo sectorial por provincia .....	31
El salario en la Construcción .....	35
La evolución del salario real .....	38
▶ <b>Situación del Mercado Inmobiliario .....</b>	<b>42</b>
Las Perspectivas de la Construcción en el País .....	42
Las Perspectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires .....	44
La compraventa de inmuebles .....	47
▶ <b>Glosario de Términos utilizados. ....</b>	<b>54</b>

# Informe de Coyuntura de la Construcción N° 241

## Noviembre 2025

### ► Resumen Ejecutivo

#### Marco General

- Los registros del IERIC marcaron en Octubre una caída interanual del 1,2% en el número de empleadores en actividad en la Industria de la Construcción.
- La caída alcanza al 22,8% en comparación con el pico histórico de 2013 y, excluyendo el atípico 2020, se posiciona como el peor mes de Octubre de los últimos veinte años.
- Las *Grandes jurisdicciones* registraron una caída del 1,7% interanual, equivalente a 213 empresas menos, mientras que las *Restantes jurisdicciones* se contrajeron un 0,3% en el mismo período (-17 empresas).
- En consecuencia, la cantidad de empleadores en las *Grandes jurisdicciones* también se ubica en su nivel más bajo de los últimos 20 años, incluso por debajo del 2020 en plena pandemia. Las *Restantes Jurisdicciones*, por su parte, se ubican también en cifras históricamente bajas, sólo por encima de los registros del 2020 y del 2006.
- La contracción en las *Grandes jurisdicciones* se explica por la dinámica de la provincia de Buenos Aires, que tuvo una baja del 3,4% interanual. Santa Fe fue la única de las cuatro provincias que componen este agrupamiento que registró una leve variación interanual positiva.
- Entre las *Restantes jurisdicciones*, San Juan que registró un crecimiento interanual del 12,6% (por cuarto mes consecutivo se ubicó por sobre el 10%), Neuquén (3,6%), Tucumán (3,5%) y Jujuy (3,0%) fueron las que más crecieron.
- En términos de *Forma Jurídica*, las empresas *Unipersonales* fueron las que registraron las caídas más pronunciadas, tanto en términos relativos (-4,0% interanual) como absolutos (237 empleadores menos).
- Las *Sociedad Anónimas* también se ubicaron en terreno negativo con una caída interanual del 0,6%. Por su parte, las *Sociedades de Responsabilidad Limitada* mostraron una contracción similar a la de Agosto y anotaron una caída del 1,3% interanual (88 empleadores menos).
- En el análisis por Tipo de Actividad, se observa que la categoría Constructoras/Contratistas (-1,0%) como Subcontratistas (-3,2%), profundizaron su tendencia a la baja y registraron por cuarto mes consecutivo variaciones interanuales negativas.
- En Octubre el consumo de Cemento se incrementó un 7,5% interanual. Con este desempeño, si bien se mantiene en niveles históricamente bajos, superó el mejor registro de 2024 y alcanzó su nivel más alto desde Noviembre de 2023.
- Las 968.372 toneladas consumidas ese mes superaron el registro de un año atrás, pero se ubicaron por debajo del promedio consumido para un mes de Octubre en el período 2011-2025. Además, fue un 15,9% más bajo que el pico histórico para el mes analizado, alcanzado en 2017.
- La variación respecto de Septiembre registró un aumento del 5,5% mensual, completando dos meses consecutivos de crecimiento. Como resultado, el consumo de cemento en Octubre alcanzó el nivel más alto del año.
- El consumo de cemento estuvo principalmente motorizado por los despachos *a granel*, que desde el mes de Abril registran sistemáticamente tasas de crecimiento superiores a los despachos bajo la modalidad *en bolsa*.
- Por cuarto mes consecutivo los despachos *en bolsa* se ubicaron en terreno negativo y registraron en Octubre una caída del 2,0% interanual, frente al incremento del 22,0% de los despachos *a granel*.

- En el acumulado del año 2025, los despachos *a granel* mostraron un incremento interanual del 16,2%, muy por encima del 1,7% correspondiente al consumo *en bolsa*.
- El Índice Construya registró en Octubre una tasa de crecimiento interanual del 10,1%. Su versión desestacionalizada mostró una caída mensual del 2,2%, lo que ubicó al índice por debajo de los niveles observados entre Junio y Septiembre.
- Al igual que el consumo de cemento, el Índice Construya permanece en niveles históricamente bajos. Al margen del registro del año 2024, es necesario retrotraerse a Octubre 2009 para encontrar un nivel más bajo, configurando así el tercer peor Octubre de los últimos veinte años.
- Los datos del *Indicador Sintético de Actividad de la Construcción* (ISAC-INDEC) correspondientes a Septiembre mostraron, por octavo mes consecutivo, tasas de crecimiento interanual positivas, con una fuerte aceleración con respecto al mes anterior al marcar un incremento del 6,8% mensual.
- La evolución de los distintos rubros mostró una marcada divergencia en sus resultados interanuales: 8 de los 13 agrupamientos de insumos registraron variaciones positivas, mientras que el número de categorías con caídas alcanzó a 5, dos menos que en Agosto.
- Si se comparan los tres indicadores de nivel de actividad sectorial, se observa que mientras el Índice Construya y el ISAC marcaron variaciones interanuales superiores al 6%, el consumo de cemento tuvo un aumento de solo el 0,6% en el mismo período. No obstante, los tres indicadores se ubicaron muy por debajo de igual mes de 2023.
- El Índice elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción (costo de un edificio tipo en la Capital Federal) marcó en Octubre un alza del 2,3% mensual. De este modo, por segundo mes consecutivo, el Índice de Costo de la Construcción muestra variaciones mensuales por encima del 2%, hecho que no ocurría desde Diciembre del 2024.
- Al igual que lo ocurrido en los últimos dos meses, el incremento de los costos estuvo motorizado por el rubro Materiales que ajustó un 2,7% al alza, anotando dos meses consecutivos por sobre el 2,5%. Por su parte, el rubro Mano de obra, registró un aumento mensual del 1,4%.
- Por primera vez desde Febrero de 2024 la tasa de variación interanual registró dos meses consecutivos de aceleración. Los costos de Octubre fueron un 24,3% más altos que un año atrás. Pero mientras que en ese período los Materiales aumentaron un 20,9%, la Mano de obra se incrementó un 32,2%.
- En el mes de Octubre se interrumpió la tendencia descendente de los costos medidos en dólares estadounidenses, vigente desde Marzo pasado. En el mes se produjo un leve incremento del 0,02% en el nivel general medido en la divisa estadounidense. Esta fue el primer incremento mensual del indicador desde Diciembre de 2024, y en lo que va del año acumula una baja del 14,8%.

## Situación Laboral

- Durante Septiembre el empleo en la construcción volvió a registrar una variación positiva. El total de puestos registrados alcanzó los 358.990, lo que representó un incremento mensual del 0,7%.
- Cuando se contrasta con igual mes del 2024, el registro de ocupación durante Septiembre marcó una expansión del 0,9%, consolidando así 6 meses consecutivos en terreno positivo.
- El nivel de ocupación permanece un 11,3% por debajo del promedio histórico y aún se encuentra distante de los máximos alcanzados en ciclos expansivos recientes (2022 – 2023).
- El acumulado en lo que va del año muestra un volumen de ocupación prácticamente idéntico al de los primeros 9 meses de 2024 (+0,1%).
- El incremento mensual en la cantidad de puestos de trabajo registrados se explicó más por la incorporación de nuevos establecimientos que por el aumento del número promedio de trabajadores por empresa.
- El tamaño medio de las firmas constructoras se mantuvo prácticamente estable en torno a 13,5 trabajadores por empresa, marcando un incremento interanual del 0,5%.

- La dinámica del segundo y tercer trimestre de 2025 muestra una recuperación en la cantidad de empleos en las grandes empresas constructoras, especialmente en aquellas con 500 o más puestos de trabajo registrados.
- La recomposición reciente se explica principalmente por las empresas de entre 500 y 1.000 trabajadores. Este repunte en los tramos superiores responde más al efecto desplazamiento derivado de la recuperación en los planteles medios de empresas que iniciaron el año en tramos de ocupación inferiores.
- El desempeño territorial del empleo sectorial mostró en Septiembre un comportamiento mayormente positivo, con incrementos en 16 de las 25 jurisdicciones analizadas en este Informe.
- La dinámica de crecimiento de mayor intensidad estuvo concentrada en el NOA, con una expansión del 2,5% mensual, seguida por el Centro y el AMBA. En contraste, el NEA volvió a exhibir el desempeño menos favorable, con una caída del 3,7%.
- La creación estuvo impulsada por las *Grandes jurisdicciones*, distritos en los que la cantidad de puestos de trabajo registrados exhibió un incremento del 1,3% mensual, en contraste con el -0,4% del *Resto del país*.
- El GBA aportó el 26,5% del total de nuevos puestos de trabajo registrados en Septiembre, seguida por Santa Fe (14,7%) y Córdoba (10,2%). A estas se sumaron Santiago del Estero (8,6%) y San Juan (7,2%).
- La Provincia de Santiago del Estero volvió a registrar el mejor desempeño del país, en esta oportunidad marcando un incremento intermensual del 5,9%. Detrás se ubicaron Tierra del Fuego (5,0%) y San Juan (4,4%). En el extremo opuesto, las caídas mensuales más pronunciadas se observaron en Corrientes (-8,5%), Formosa (-6,5%) y Mendoza (-3,1%).
- En la comparación interanual Formosa se consolidó como la provincia con el mayor crecimiento del empleo sectorial (37,7%), seguida por Santiago del Estero (26,4%) y San Juan (17,9%). En el extremo opuesto, Santa Cruz (-36,8%), La Rioja (-27,6%) y Misiones (-24,2%) registraron las caídas más pronunciadas.
- En Septiembre de 2025 la remuneración nominal promedio de los trabajadores registrados en la construcción alcanzó los \$1.101.449,9, estableciendo un nuevo máximo para la serie. En términos interanuales el salario promedio exhibió una variación del 36,3%.
- Las franjas salariales superiores crecieron en participación en la estructura del empleo sectorial, con incrementos de entre 3,8% y 9,9% en la cantidad de puestos de trabajo clasificados en ellas.
- Las empresas medianas y grandes, especialmente aquellas a partir de los 300 empleados, encabezaron los incrementos salariales del mes, con subas que alcanzaron el 11,7% en el caso del segmento de 300 a 499 trabajadores y variaciones de entre 2,7% y 3,7% en los tramos superiores.
- Por el contrario, las franjas de menor escala registraron avances más moderados, con aumentos que se ubicaron en torno al 2%.
- A nivel provincial, las variaciones salariales más elevadas se verificaron en Santa Cruz (+4,3%) y Santiago del Estero (+3,9%), al tiempo que en la comparación interanual las subas se ubicaron en un rango de 15% a 57%.
- Las regiones Cuyo (43,6%) y Metropolitana (41,7%) exhibieron los mejores ritmos de incremento salarial del período, seguidas por el NEA, que alcanzó un 40,6%, también por encima de la media nacional.
- La dinámica del salario real en la construcción volvió a mostrar una mejora en Septiembre: mientras las remuneraciones crecieron 36,3% interanual, el IPCNu lo hizo en 31,8% en igual período.
- En términos interanuales, los mayores avances del salario real se observaron en Río Negro (23,5%) y Catamarca (15,7%), mientras que Tucumán (-2,5%) y Tierra del Fuego (-1,1%) presentaron las únicas caídas en este mes.
- En el acumulado a Septiembre de 2025 todas las jurisdicciones mantienen resultados positivos. Los incrementos más elevados volvieron a registrarse en Formosa (17,7%) y Río Negro (17,7%).

## Situación Inmobiliaria

- El segmento de nuevos desarrollos continuó exhibiendo en Agosto una dinámica de recuperación a escala nacional. La superficie permisada alcanzó los 1.452.249 M2, constituyéndose en el registro más elevado en lo que va del año y el mayor desde Octubre de 2024.
- La cantidad de nuevos emprendimientos acompañó esta evolución: se otorgaron 4.934 permisos, también el nivel más alto desde aquel mismo mes.
- En la comparación interanual, la superficie permisada se ubicó apenas un 1,5% por encima del nivel observado un año atrás, mientras que la cantidad de permisos mostró incluso una retracción interanual del 1,1%.
- En lo que va del año la superficie total permisada exhibe un incremento interanual del 7,4%. La cantidad de nuevos permisos registra un incremento interanual acumulado del 6,8%, al tiempo que la superficie promedio por permiso se mantuvo prácticamente estable (+0,6%).
- En el acumulado hasta Agosto de 2025, la evolución territorial de la superficie permisada muestra un panorama heterogéneo entre regiones y provincias.
- El NOA concentra las variaciones más destacadas, ocurridas en Catamarca (+92,6%) y Jujuy (+84,4%). En contraste, el NEA mostró caídas generalizadas, donde Formosa (-29,7%) y Chaco (-26,4%) registraron los retrocesos más pronunciados del período.
- En Septiembre de 2025 la superficie autorizada para construir en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires evidenció una recuperación significativa, registrando el mayor metraje de superficie desde Marzo del corriente.
- La superficie autorizada para construir en la Ciudad alcanzó 214.249 M2, ubicándose entre los valores mensuales más altos de los últimos dos años. En términos interanuales, el indicador registró un crecimiento del 91,4%.
- El balance para los primeros 9 meses del año muestra un incremento del 24% interanual, principalmente explicado por el incremento en la superficie destinada a Obras Nuevas, que tuvieron un aumento muy significativo del 18,5% interanual.
- Los proyectos de Ampliaciones, en tanto, tuvieron una dinámica muy expansiva ya que, si bien detentan un porcentual poco significativo del total de la superficie (4,9%), exhibieron un crecimiento muy acelerado en el período analizado (1.096,3%).
- Durante Septiembre en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la cantidad de escrituras se expandió, alcanzando el máximo registro del año en ambos distritos, acompañado por un incremento en las operaciones con crédito hipotecario.
- En la Provincia de Buenos Aires, las escrituras de compraventa totalizaron 14.366 actos en Septiembre de 2025, registrando un incremento mensual de 10,8% y recuperando dinamismo tras la corrección de Agosto. En términos interanuales, la actividad exhibió una expansión de 44,3%.
- Se registraron 2.440 operaciones con garantía hipotecaria marcando, al igual que en el total de operaciones, un máximo en lo que va del año. Así la participación de compraventas con financiamiento hipotecario sobre el total fue del 17%.
- El monto promedio por escritura en la Provincia de Buenos Aires se ubicó en \$93.107.542 durante este período, lo que representó un incremento interanual de 82,6%. Expresado en dólares al tipo de cambio oficial promedio del mes, el valor equivalente fue de USD 66.510.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires las escrituras de compraventa registradas durante el período analizado fueron 6.998, cifra que implicó un crecimiento mensual de 9,9%. La comparativa interanual mostró un avance de 42,1%.
- Las operaciones con garantía hipotecaria totalizaron 1.170 actos, registrando en este caso un crecimiento del 11,1%, lo que llevó la participación dentro del total de transacciones a un leve incremento hasta alcanzar el 21,2%.
- El monto promedio por escritura en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se ubicó en \$166.098.185, lo que implicó un incremento interanual de 76,7 %. Expresado en dólares al tipo de cambio oficial promedio del mes, el valor alcanzó USD 118.650.

- En el acumulado a Septiembre, las dos jurisdicciones mencionadas registran niveles de actividad ampliamente superiores a los de los últimos años, superando también los valores observados en 2018. Este desempeño sitúa a 2025 como el período de mayor recuperación del sector en más de una década.
- El crédito hipotecario otorgado a las familias a lo largo del país consolidó su recuperación en Septiembre. El monto total desembolsado alcanzó los \$498.348 millones, lo que representa una expansión mensual del 20,0% y un crecimiento interanual del 268,6%.
- Del total otorgado, \$485.983 millones correspondieron a préstamos con plazos superiores a 10 años, presumiblemente destinados a la adquisición de viviendas.
- De acuerdo con las estimaciones disponibles, el total desembolsado en Octubre alcanzaría los \$536.498 millones, lo que representa un crecimiento mensual del 7,7%. De ese monto, \$526.288 millones se destinarían a la adquisición de viviendas, consolidando así este nuevo ciclo de recuperación del crédito hipotecario.