



Cámara Empresaria de
Desarrolladores Urbanos

TRIMESTRAL / AGOSTO / 25

> metadato

INDICES & DATA
INFORMACIÓN
TENDENCIAS
INDICADORES

INDICE

- | | | | |
|-----|-------------------------|-----|---------------------------------|
| 01. | CONSTRUCCIÓN | 07. | BOLSA |
| 02. | EMPLEO | 08. | MERCADO HIPOTECARIO E INFLACIÓN |
| 03. | COSTOS | 09. | VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN |
| 04. | ACTIVIDAD E INDICADORES | 10. | MERCADO INMOBILIARIO |
| 05. | PRECIOS Y RENTABILIDAD | 11. | INDICADOR HIPOTECARIO |
| 06. | OFERTA DE ALQUILER | 12. | STOCK DEPARTAMENTOS |



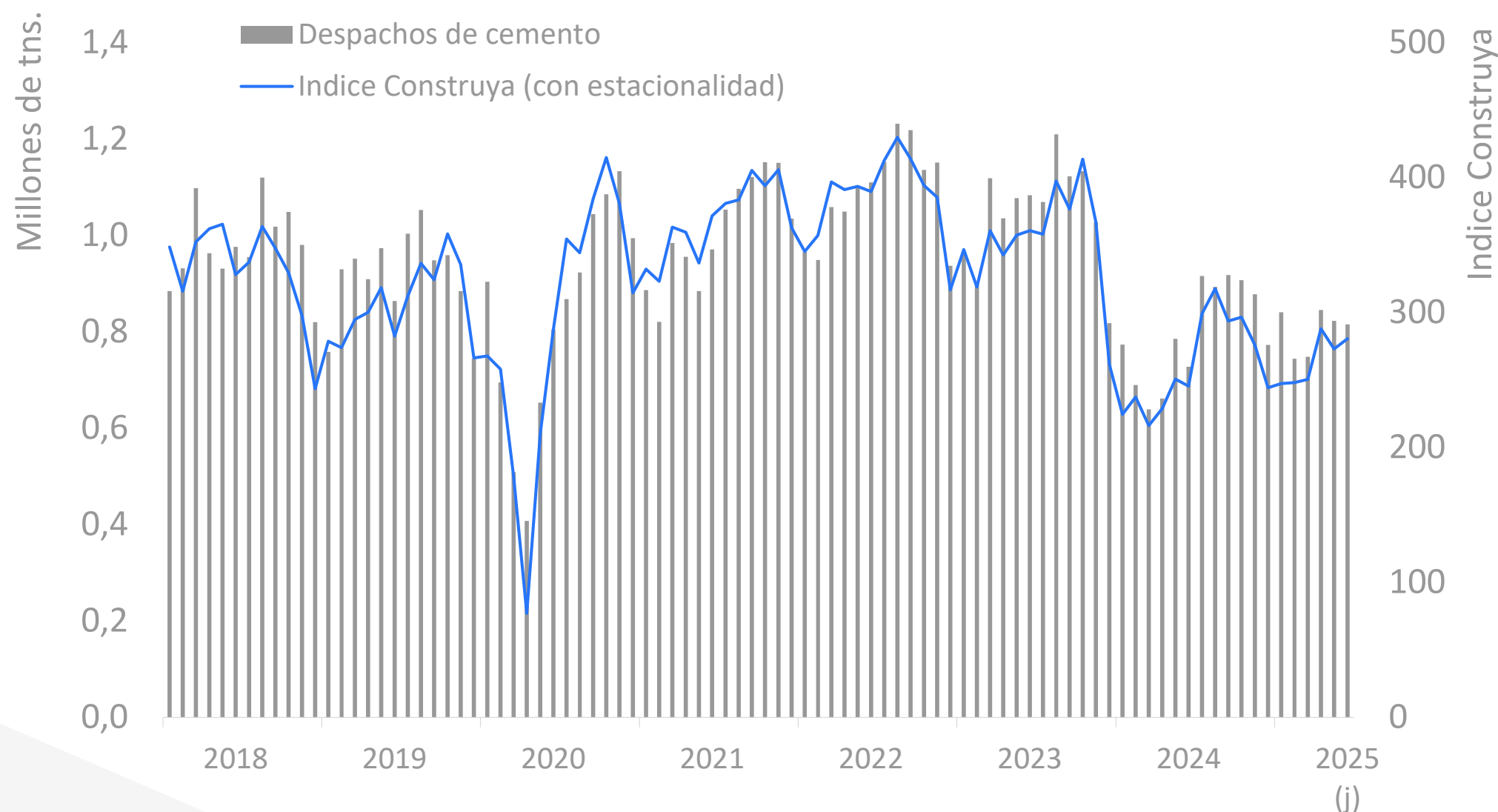
Metadato es la plataforma de inteligencia sectorial de la CEDU que, cada trimestre, integra los principales indicadores de construcción, precios, crédito e información financiera del mercado inmobiliario para ofrecer una foto objetiva del mercado inmobiliario.

Con este informe, la Cámara acompaña a sus más de 150 desarrolladores urbanos y a toda la cadena de valor del Real Estate Argentino en su compromiso de potenciar el triple impacto —económico, social y ambiental— y de tomar decisiones basadas en evidencia, no en supuestos.

Al promover una cultura de datos abiertos y rigurosos, la CEDU consolida su visión de largo plazo: anticipar tendencias, impulsar políticas públicas favorables y co-crear ciudades inclusivas, sustentables y accesibles que eleven la calidad de vida de toda la comunidad.

CONSTRUCCIÓN

Despachos de Cemento e Índice Construya



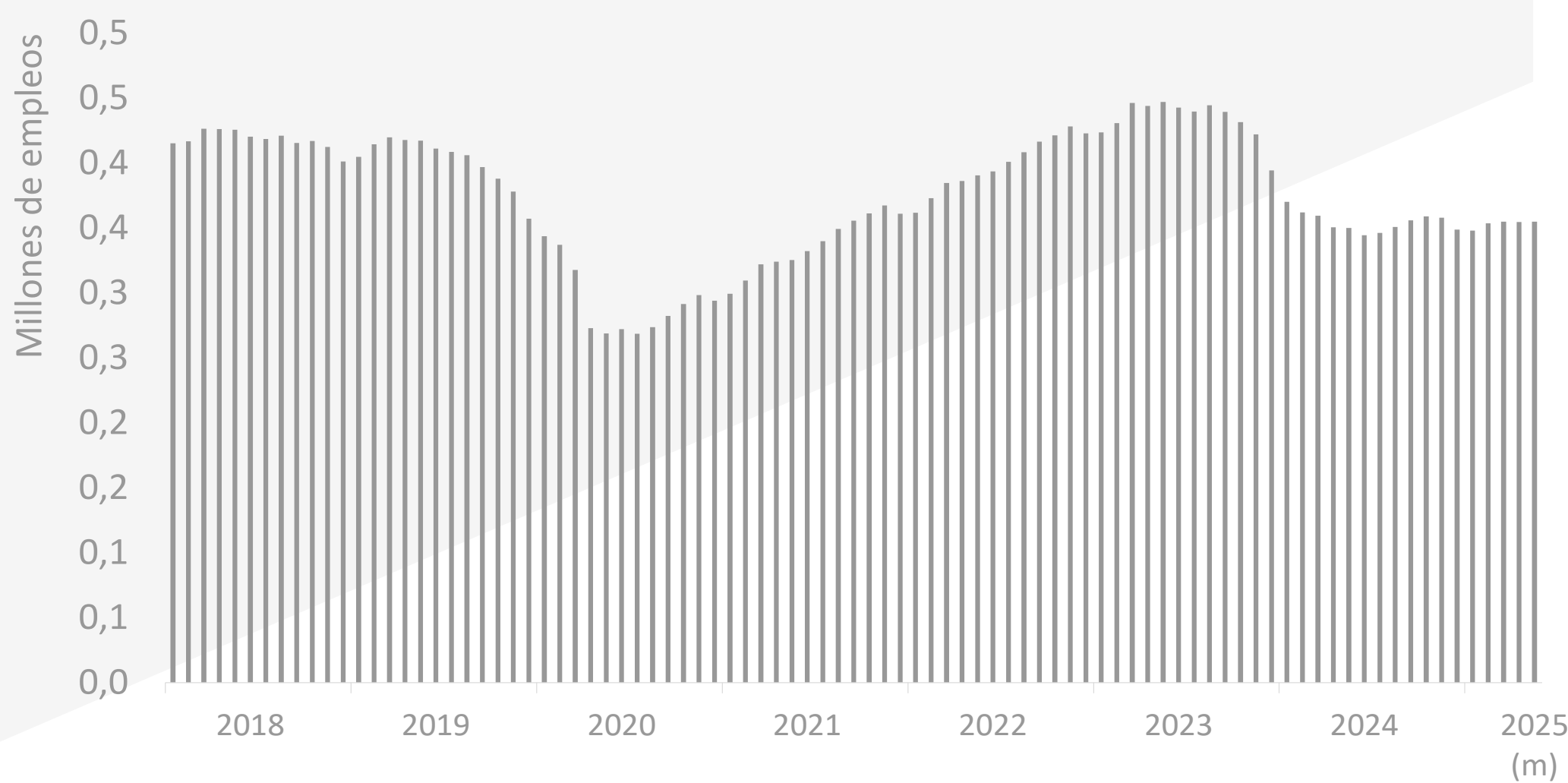
Durante el primer mes del segundo semestre del año, se observa una fuerte evolución de los despachos de cemento, con un crecimiento de 12,94% en el mes de abril, respecto del mes de marzo anterior, cuya recuperación podría obedecer a la reanudación de algunas obras públicas provinciales, dado el freno que se mantiene en general en las obras públicas del país.

Mientras, entre marzo y junio, los despachos de cemento evidencian una leve desaceleración hacia el final del trimestre, con un crecimiento de 8,97%. En cuanto al Índice Construya, en el primer período señalado crece un 14,94%, evidenciando una fuerte mejora. En cambio, en el segundo el índice creció un 12,02%, mejorando en junio, luego del leve descenso ocurrido en el mes de mayo anterior.

Fuente: AFCP y Grupo Construya

EMPLEO

Empleo Registrado en Empresas Constructoras



Luego de las caídas de los puestos de trabajo registrados en la Industria de la construcción, ocurridas en los dos últimos meses del año 2024, el empleo muestra un leve crecimiento de 1,92%, entre los meses de enero y abril pasado; coincidiendo con el alto volumen de despachos de cemento acontecido en el

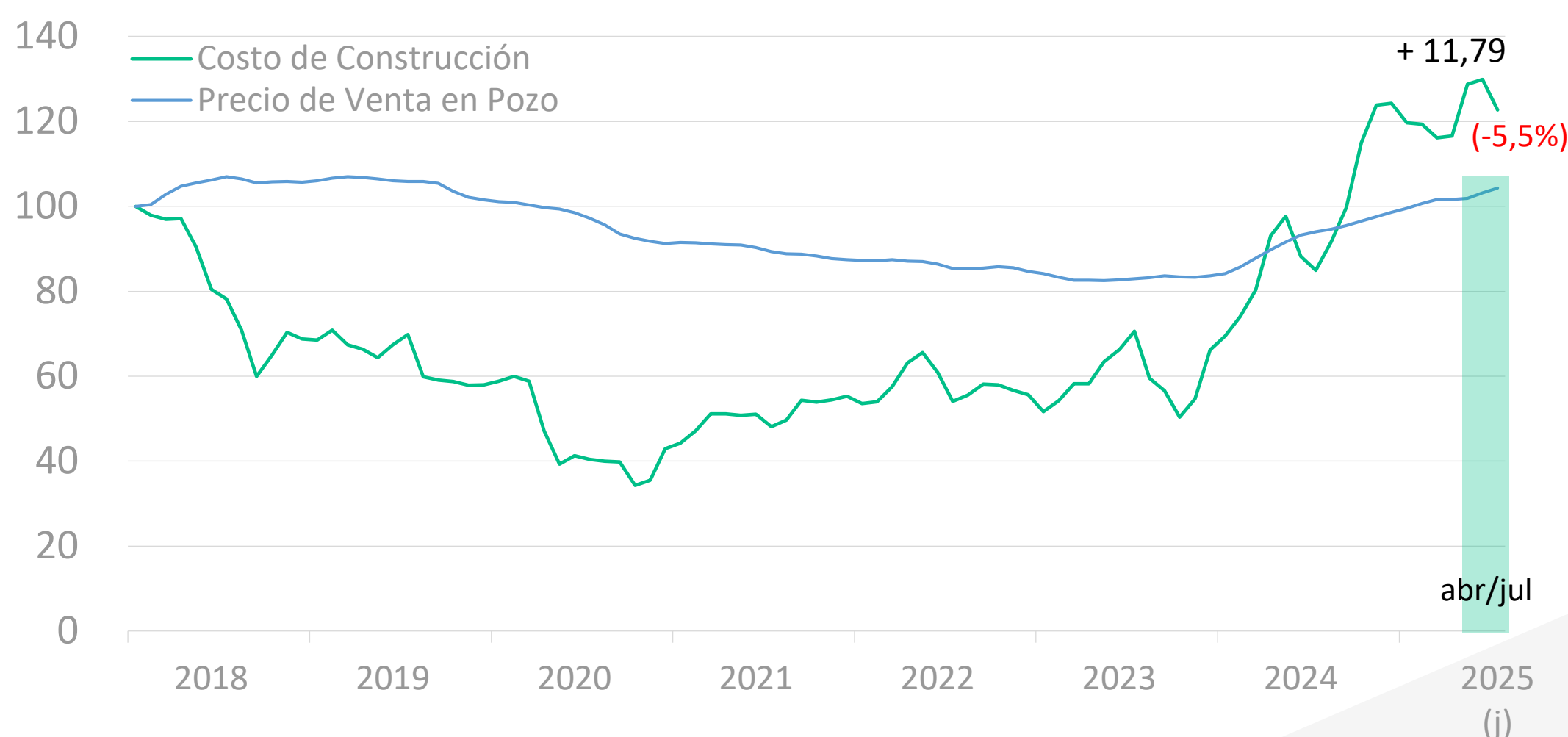
mes de enero del corriente año y más recientemente en el mes de mayo el empleo se estabiliza con una muy leve evolución de 0,04%.

Fuente: IERIC

COSTOS

Costo de Construcción y Precio de Venta en Pozo

Evolución mensual en U\$S/m² - Índice base 100 = Enero 2018



En el transcurso de los últimos 7 años analizados se alcanza en el mes de junio pasado el indicador más alto de la serie del costo de construcción, en donde desde el año 2018 hasta que el dólar blue sobrepasa el valor de \$ 1.000 (ene/24), el promedio se ubicó en un indicador de 59,25 puntos sobre base 100, cuyo dato comparado con la cifra del mes de julio, resulta un crecimiento acumulado de 107,02%. Si bien, desde abril a junio, el costo de construcción subió un 11,79%, en el último mes de julio se observa una caída de (-5,5%), como

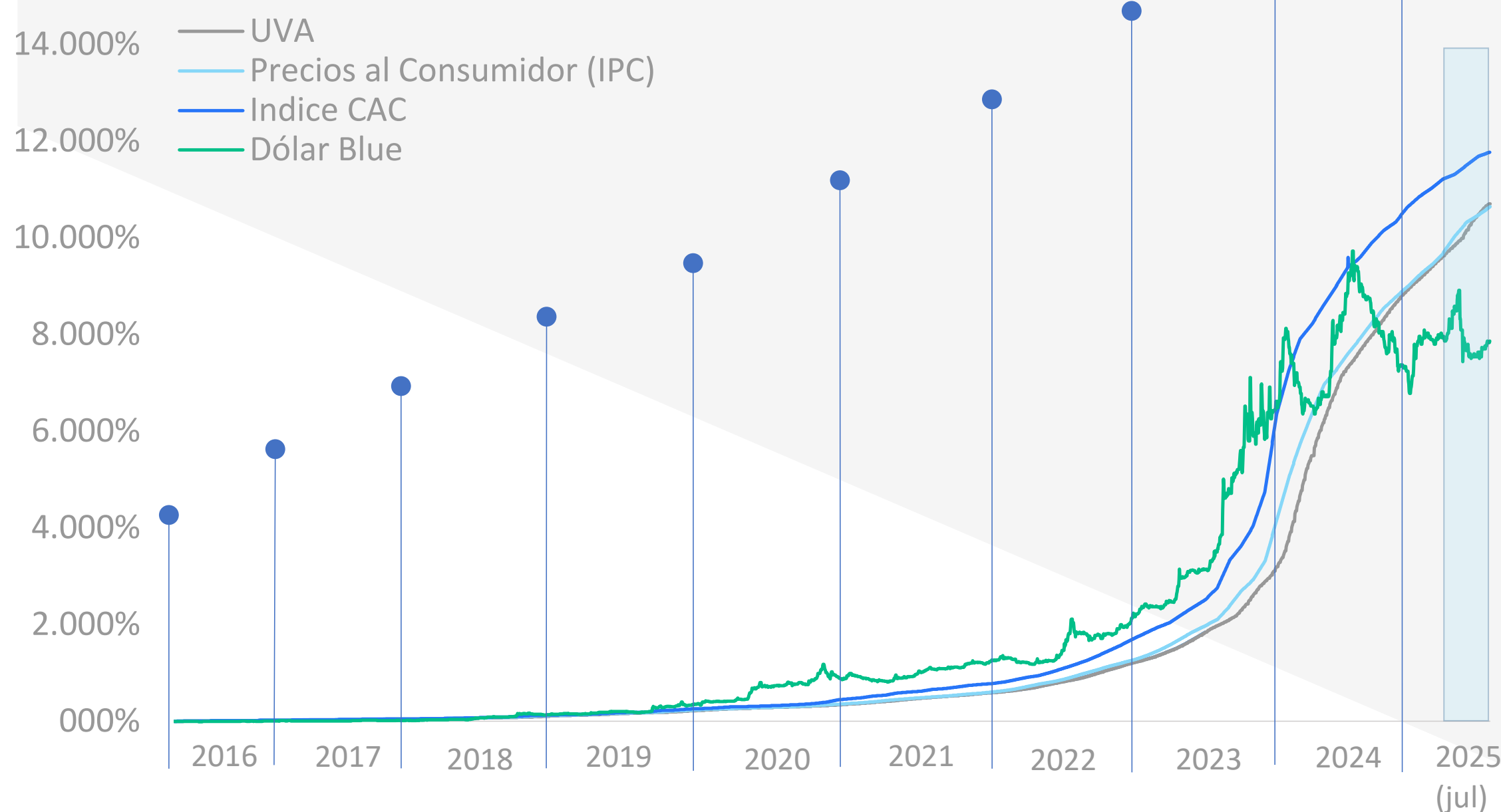
consecuencia del aumento del dólar blue en el mencionado mes. Mientras, el precio de venta en pozo en el último año y medio se fue recuperando, pero aún se mantiene un (-2,57%) por debajo del último mejor precio (julio de 2018); evidenciando el fuerte desequilibrio de las variables esenciales del negocio que afectan la rentabilidad.

Fuente: Revista Clarín Arquitectura y Zonaprop

ACTIVIDAD E INDICADORES

Indicadores Macro y del Sector

(Acumulado diario desde marzo 2016 - Julio 2025)



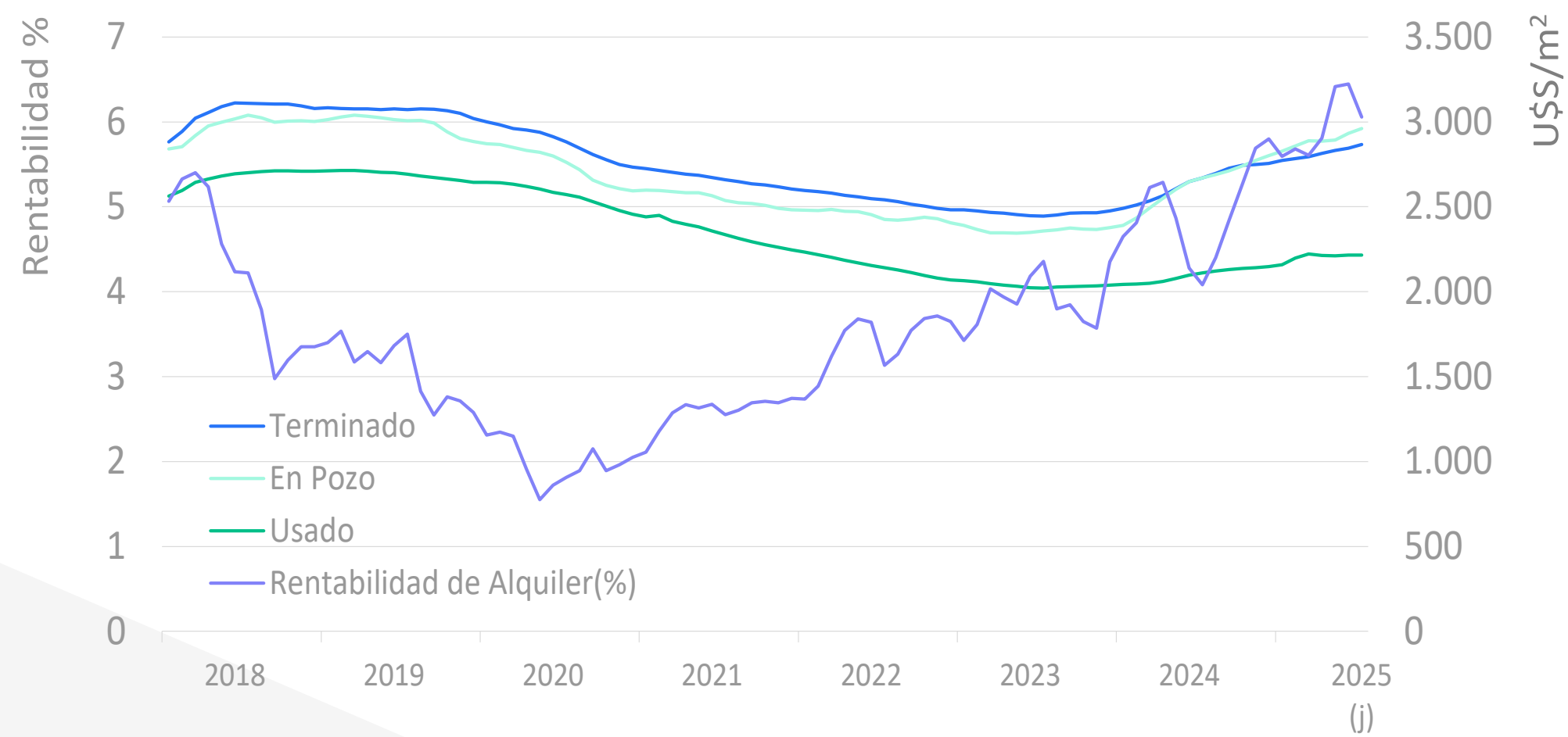
Desde hace un año atrás el ÍndiceCAC viene creciendo a una tasa mensual más cercana a la inflación mensual. Sin embargo, su elevado indicador quedó posicionado muy por encima del IPC, y más aún por sobre el dólar blue. Con el levantamiento del cepo cambiario ocurrido el 14 de abril pasado, significó en el primer día un descenso de la cotización del dólar blue del (-6,5%), manteniendo luego hasta fin de junio una caída de (-11,64%),

cuya situación provocó el fuerte incremento del costo de construcción en dólares, como se observó antes y su relación con los precios de venta en pozo, terminando por horadar la rentabilidad de los proyectos inmobiliarios. Sin embargo, la suba de la cotización de un 8,51% en julio, permite amortiguar en parte el escenario de altos costos de construcción.

Fuente: AFCP, Grupo Construya, Cdi, BCRA e INDEC

PRECIOS Y RENTABILIDAD

Precio Promedio de Venta y Rentabilidad Bruta



En el segundo trimestre del año 2025 los precios de venta en pozo y de unidades terminadas alcanzaron un aumento, de 1,52% y 1,82%; respectivamente, con un menor crecimiento del primero, respecto del segundo nombrado. Sin embargo, en julio la venta en pozo crece un 1,02%, contra el 0,74% de las unidades terminadas.

Mientras, la rentabilidad bruta de alquileres si bien había crecido fuertemente hasta junio, con la suba del dólar blue ocurrida en julio, la misma cae un (-6,06%).

Nota: Esta estadística corresponde a departamentos en venta y alquiler de viviendas permanentes ofrecidos en la Ciudad de Buenos Aires. Cuya rentabilidad está calculada al dólar blue.

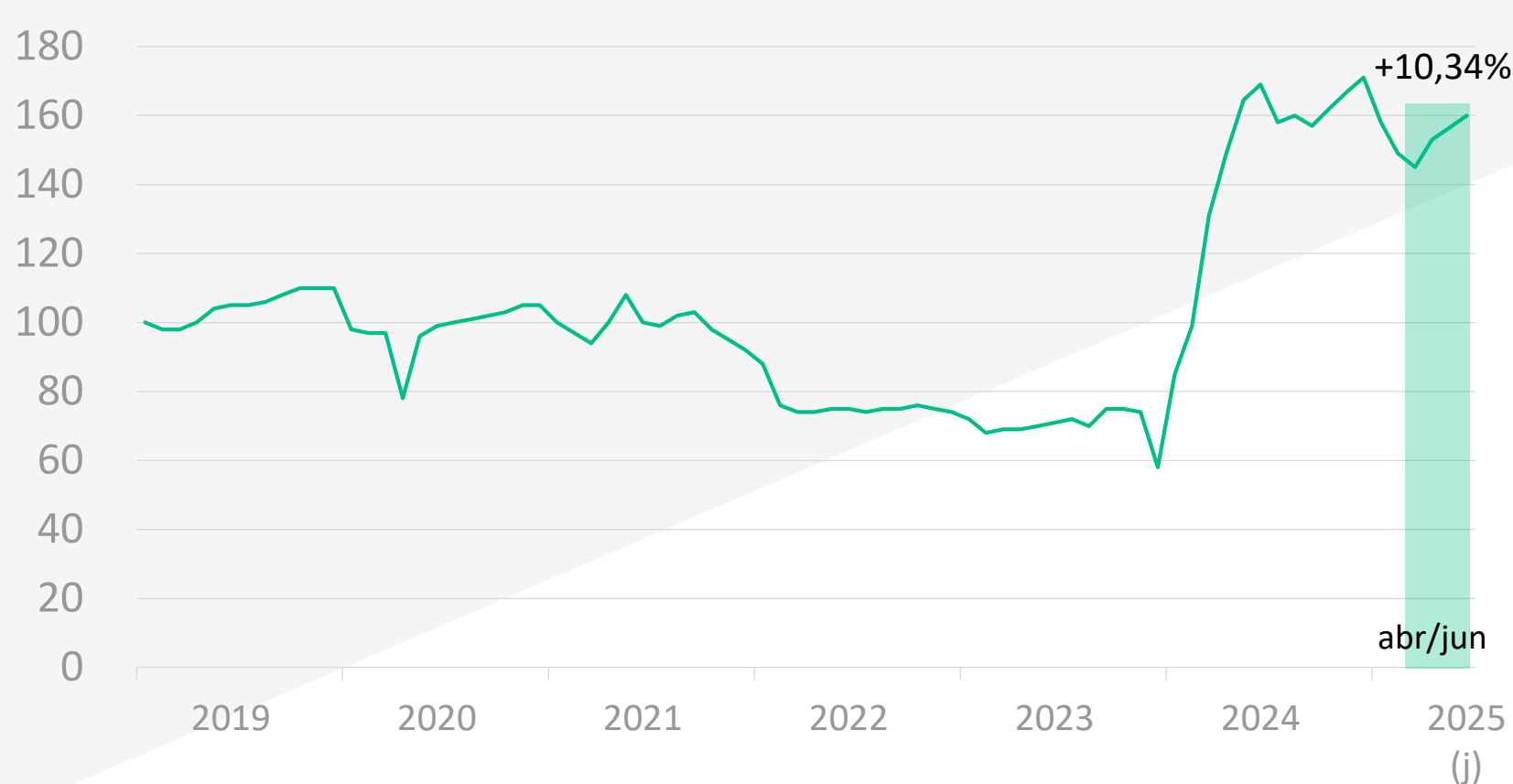
En síntesis, se observa una mejora en el precio de venta de unidades, con una mejor performance de los departamentos de venta en pozo durante el mes de julio y una rentabilidad que desciende fuertemente dado el mayor valor del dólar blue.

Fuente: Zonaprop y Cdi

OFERTA DE ALQUILER

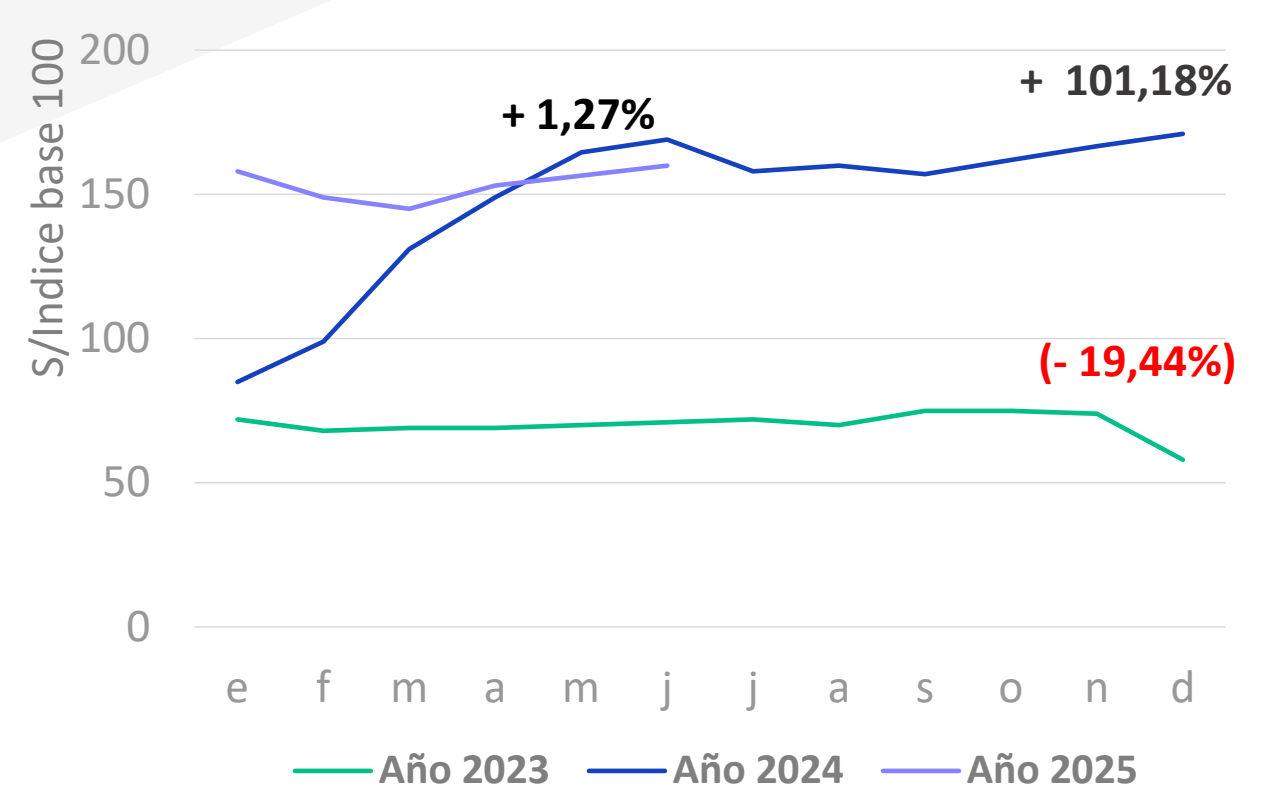
Oferta de Alquiler Ciudad de Buenos Aires

Evolución mensual de avisos - Indice base 100 = Enero 2019



Oferta de Alquiler Cdad. de Buenos Aires

(Período de Gobierno - Ene/Dic)

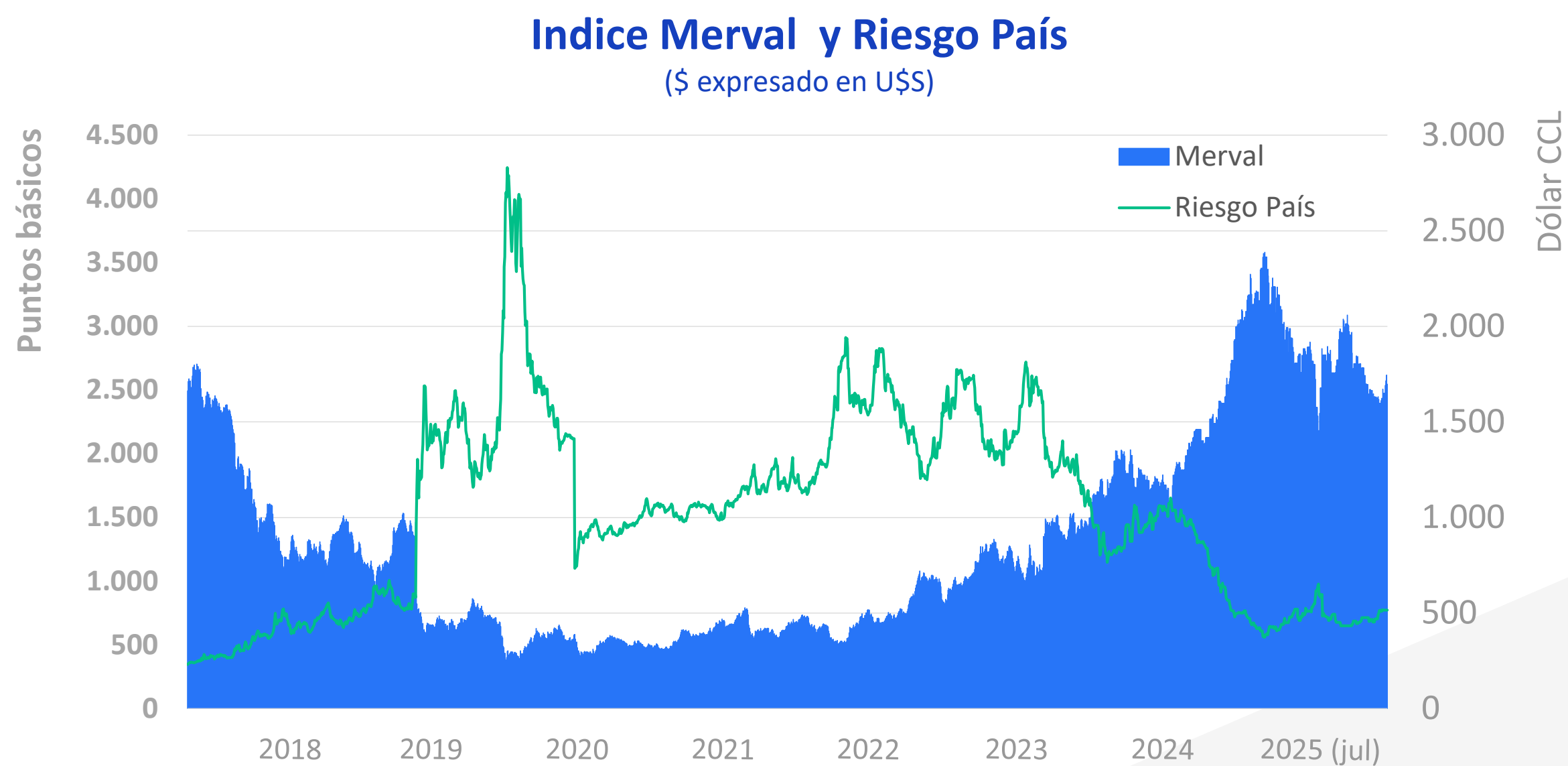


Luego del descenso del indicador de oferta de alquiler ocurrido en el primer trimestre del año, en el segundo se observa un crecimiento de 10,34%, cuya razón la podemos encontrar en las unidades vacantes que dejaron aquellos locatarios que pasaron a ser propietarios dada la fuerte recuperación en meses anteriores de las escrituras hipotecarias y a la circunstancia

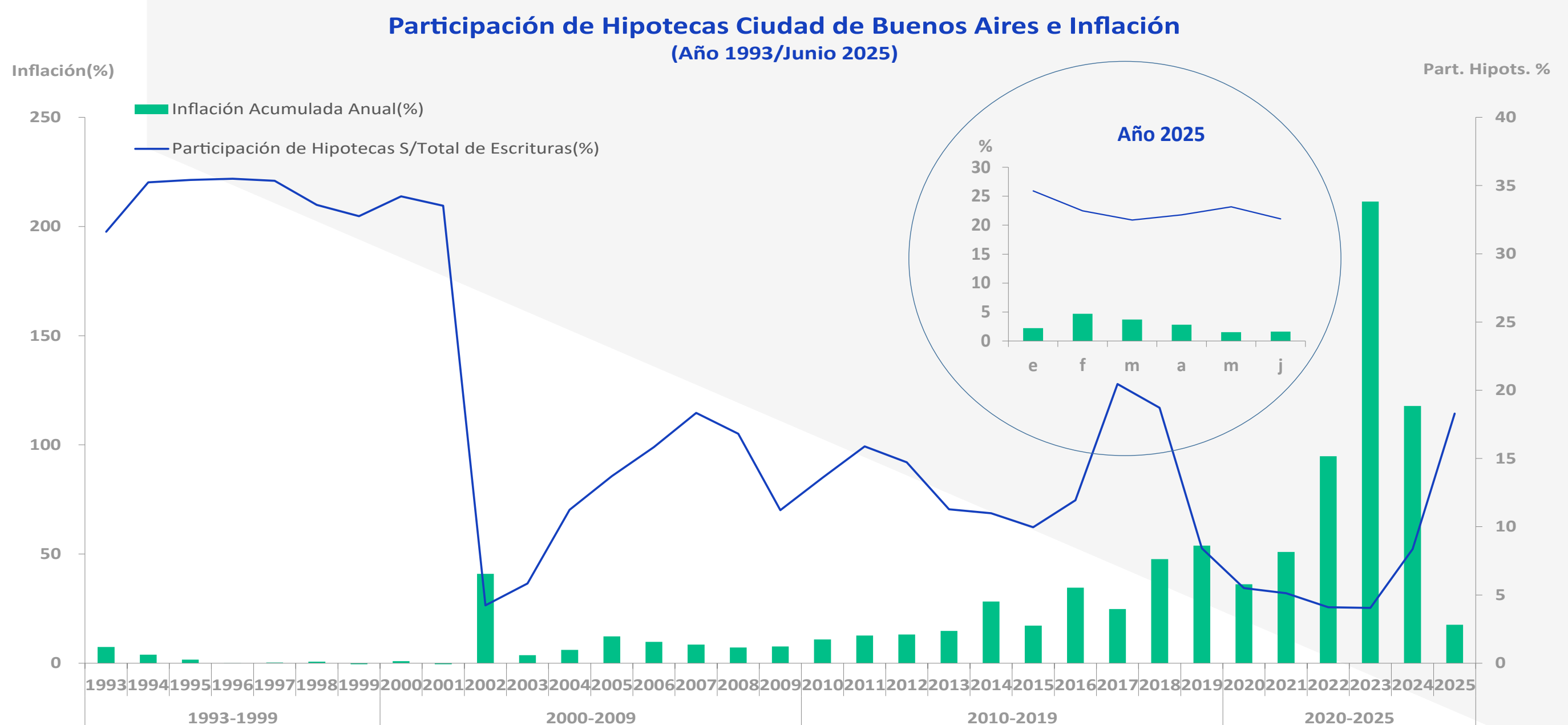
que muchos propietarios con unidades Airbnb, situadas en zonas de baja rotación del público señalado deciden alejarse de la renta temporaria, debido también a la fuerte caída del turismo receptivo a la Ciudad de Buenos Aires, principalmente los provenientes de países limítrofes, atento al mayor costo que derivó para ellos el descenso del dólar blue.

Fuente: Zonaprop

BOLSA

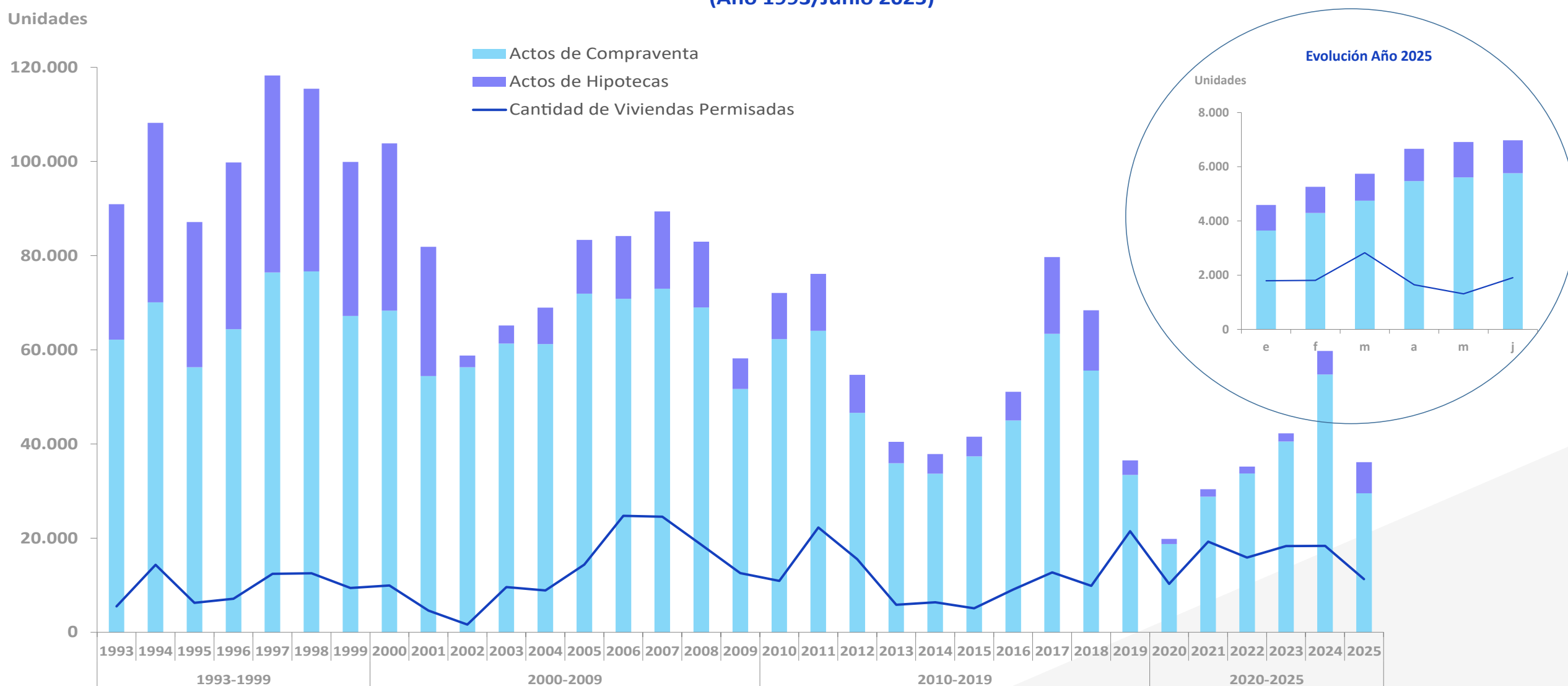


MERCADO HIPOTECARIO E INFLACIÓN



VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

Mercado de Compraventa, Hipotecas y Viviendas Permisadas Ciudad de Buenos Aires
(Año 1993/Junio 2025)

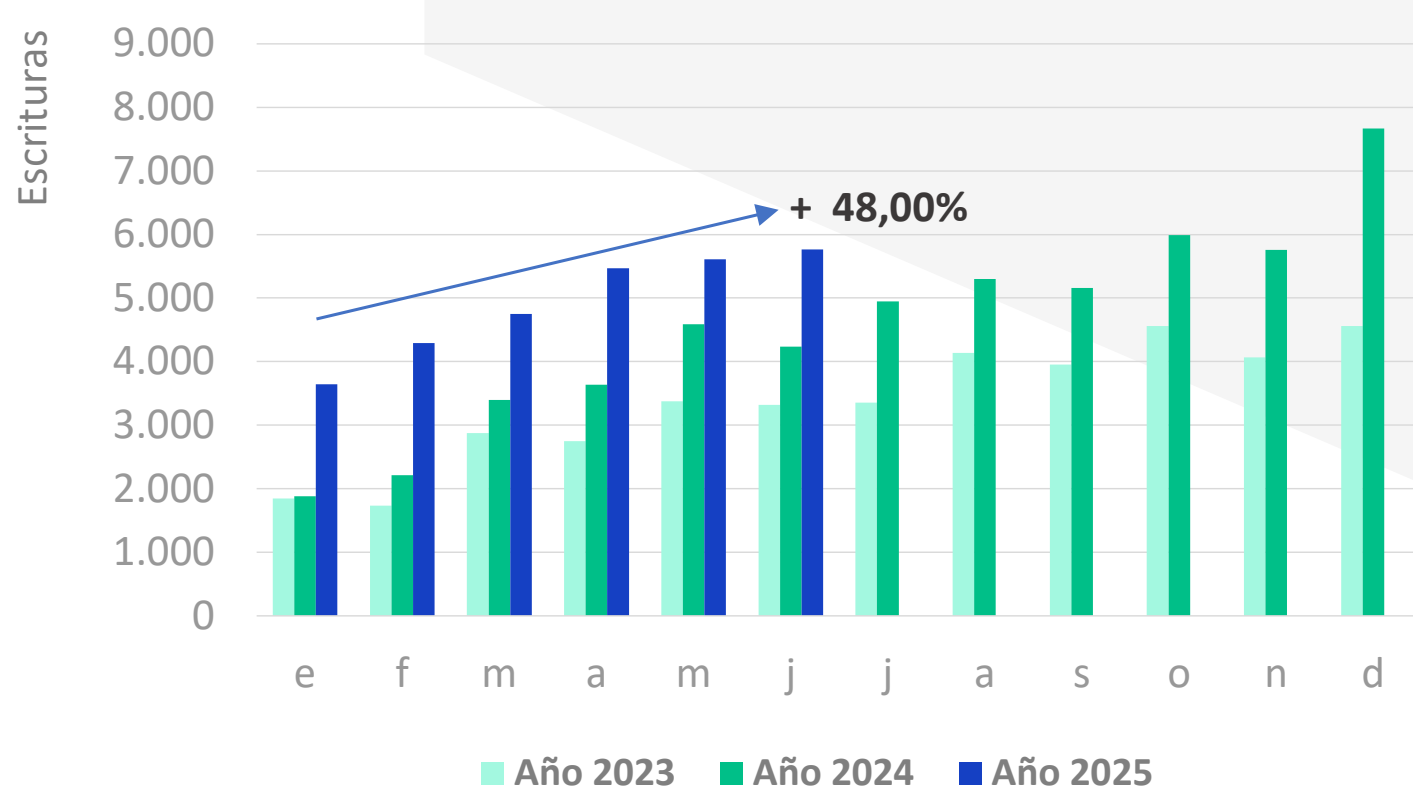


En la Ciudad de Buenos Aires es posible apreciar un mayor volumen de operaciones hipotecarias, tal como se observó antes, en aquellos períodos coincidentes con tasas muy bajas de inflación. Sin embargo, más recientemente dada la presencia de un mayor volumen de ofertas crediticias, si bien el mercado hipotecario parte de una baja participación, al comparar el volumen acumulado de escrituras hipotecarias celebradas hasta el mes de diciembre de 2023, en dicho

período se alcanzaron un total de 1.712 actos. Mientras, el acumulado del año 2024 fue de 4.994 actos hipotecarios y en el primer semestre de este año se celebraron 6.610 actos hipotecarios, representando el 132,36% de la cantidad de actos del año 2024, reafirmando el fuerte crecimiento, aún cuando actualmente observamos una estabilización.

Fuente: Colegio de Escribanos Ciudad de Buenos Aires, IDECBA y Cdi

Escrituras de Inmuebles Cdad. de Buenos Aires
(Período de Gobierno - Ene/Jun 2025)



Escrituras de Hipotecas Cdad. de Buenos Aires
(Período de Gobierno - Ene/Jun 2025)



MERCADO INMOBILIARIO

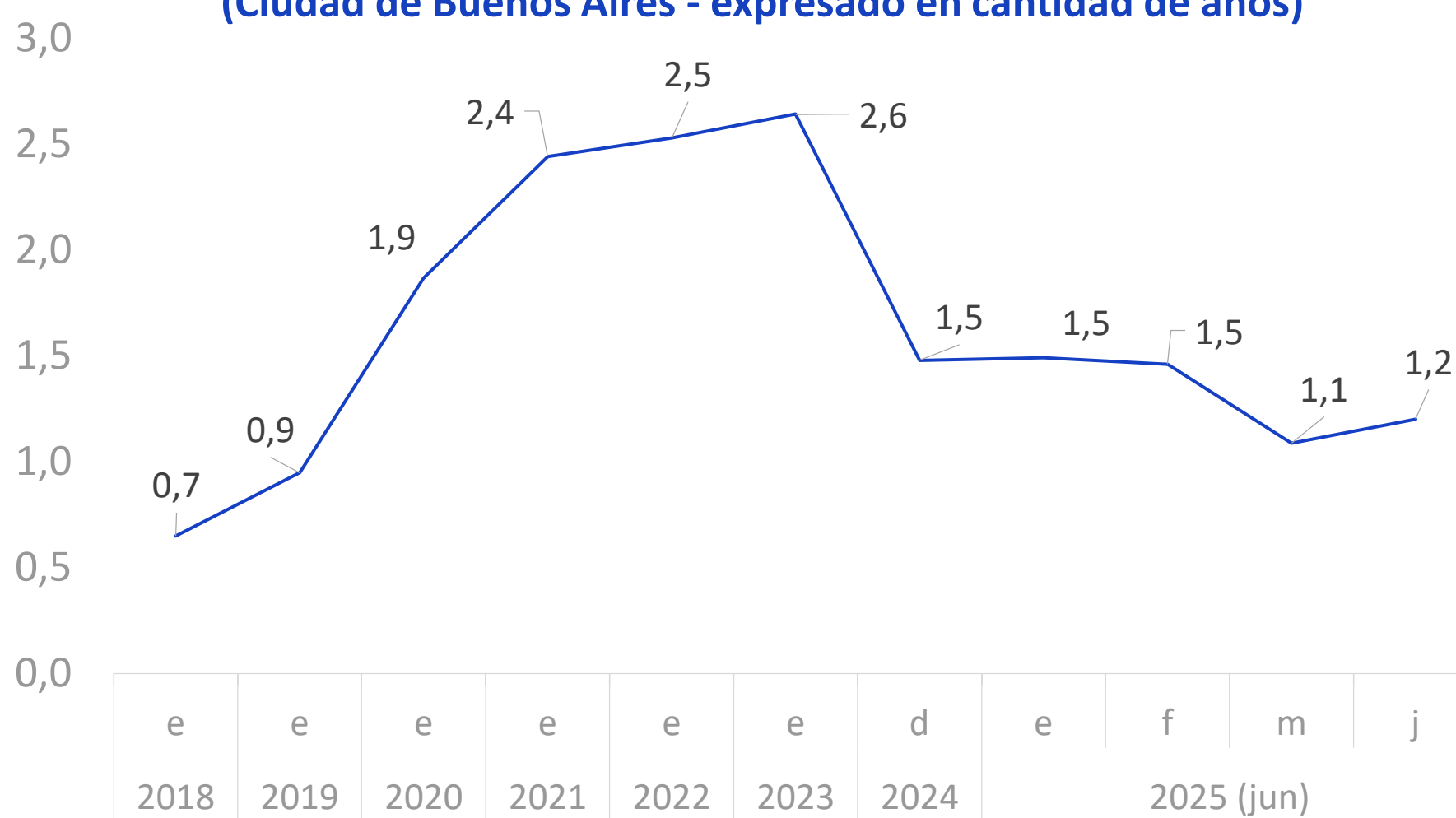
El mercado de compraventa de inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires, alcanzó en términos comparativos desde el mes de enero hasta junio de 2025 un crecimiento acumulado de 48,00%; respecto del mismo período del año anterior. En cuyo lapso de tiempo en el segmento de escrituras de hipotecas celebradas, el aumento acumulado fue de 959,29%, resultando un mercado que ha evolucionando con fuerza desde el segundo semestre del año pasado y el primer trimestre de 2025.

Sin embargo, a la luz de los datos del mes de junio, se observa un amesetamiento en las hipotecas celebradas ya que, han dejado de crecer a tasas de dos dígitos en línea con el endurecimiento del acceso a la financiación hipotecaria, dado el aumento de tasas de interés y nuevas condiciones de acceso establecidas por las instituciones bancarias.

Fuente: Colegio de Escribanos Ciudad de Buenos Aires

STOCK DEPARTAMENTOS

Años para agotar stock
(Ciudad de Buenos Aires - expresado en cantidad de años)



Durante el mes de junio se alcanzó un indicador de 1,2 años para agotar el stock de la oferta de departamentos en la Ciudad de Buenos Aires. Este se ha venido reduciendo como consecuencia de la mejora de la demanda, particularmente en el mes de marzo último (1,1 años), dada la fuerte recuperación del mercado y la menor oferta de viviendas incorporadas en dicho período. Sin embargo, en la última lectura el indicador crece probablemente por una mayor oferta de unidades usadas y de aquellas que fueron parte del mercado temporario de

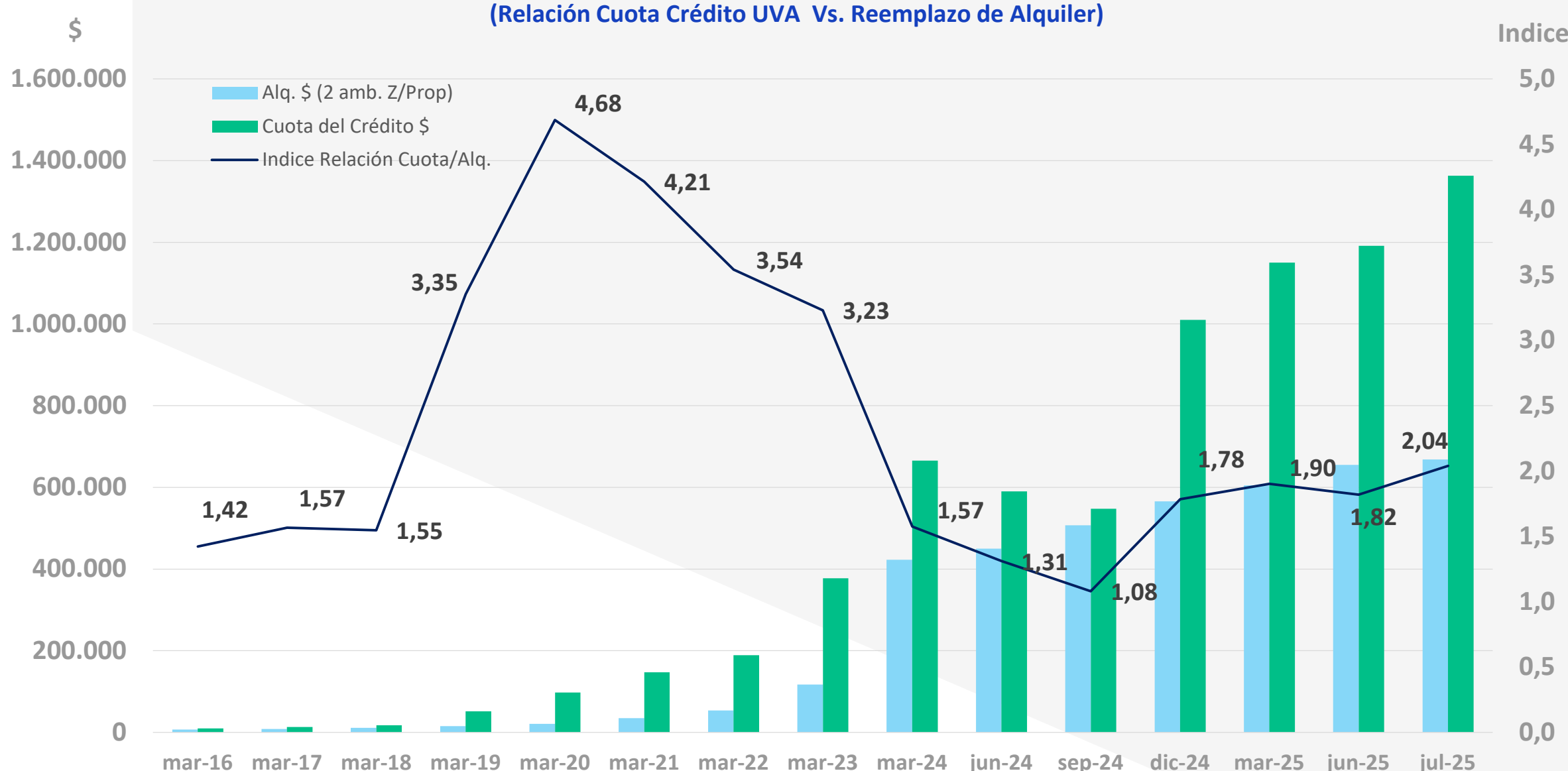
Airbnb y cuyos propietarios ante el cambio ocurrido en dicho segmento, hayan decidido pasar a engrosar la oferta de departamentos en venta.

Nota: El indicador surge de comparar el promedio de absorción anual de la demanda (cantidad de escrituras) de los últimos seis meses, versus el stock de departamentos en oferta en cada uno de los períodos analizados, representado en cantidad de años para agotar el stock.

Fuente: Elaboración Cdi en base a datos de Zonaprop y Argenprop

INDICADOR HIPOTECARIO

Indice de Propensión de Acceso al Crédito Hipotecario
(Relación Cuota Crédito UVA Vs. Reemplazo de Alquiler)



Los resultados muestran en el mes de junio de 2025 una leve baja de este indicador a 1,82 puntos, cuyo menor índice se debe a que pese al aumento del costo financiero ocurrido en el período, a mediados de abril pasado se produce el levantamiento del cepo cambiario, por cuanto a partir de la fecha señalada el tipo de cambio para el tomador del crédito pasó a ser el dólar oficial y no el dólar MEP, como ocurría hasta ese entonces. En donde, el monto de la cuota representó el equivalente a un poco más de un mes y medio de alquiler.

Sin embargo, dado el fuerte crecimiento del dólar oficial durante el mes de julio, acentuado en la última semana del mismo, provocó que el índice alcance a 2,04 puntos, resultando el valor más alto desde marzo de 2023, como consecuencia del incremento de la cuota a abonar de un 14,42%, respecto de junio pasado. Se suma a ello la cierta ralentización del mercado de hipotecas que se viene observando, debido probablemente a que el público no solo está mirando el valor de la cuota

en UVA al inicio del crédito, sino también el impacto que tendrá la tasa en el pago futuro, ante el aumento del costo de financiamiento hipotecario de los últimos meses. Además, del freno que impusieron algunas instituciones bancarias vía endurecimiento de las condiciones de acceso.

Nota: El Índice de Propensión de Acceso al Crédito Hipotecario tiene por fin medir la predisposición del público a tomar un crédito, este fue concebido considerando las características de la oferta de Créditos Hipotecarios UVA, siguiendo en el tiempo la oferta formulada por el Banco Hipotecario S. A., cuyo indicador resulta del cociente entre el valor de la cuota del crédito hipotecario y el precio de alquiler de reemplazo. En consecuencia, frente a la existencia de un menor índice acontecerá para el público una mayor propensión a la toma de un crédito hipotecario y viceversa.

Fuente: Elaboración Cdi, en base a datos Banco Hipotecario S. A., BCRA y Zonaprop



Cámara Empresaria de
Desarrolladores Urbanos

> metadato

INDICES & DATA
INFORMACIÓN
TENDENCIAS
INDICADORES

TRIMESTRAL / AGOSTO / 25

ACCEDÉ A MÁS INFORMES EN

[CEDU.COM.AR/METADATO](https://cedu.com.ar/metadato)



@ceduargentina