

cedu

Cámara Empresaria de
Desarrolladores Urbanos

TRIMESTRAL / NOVIEMBRE / 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 |



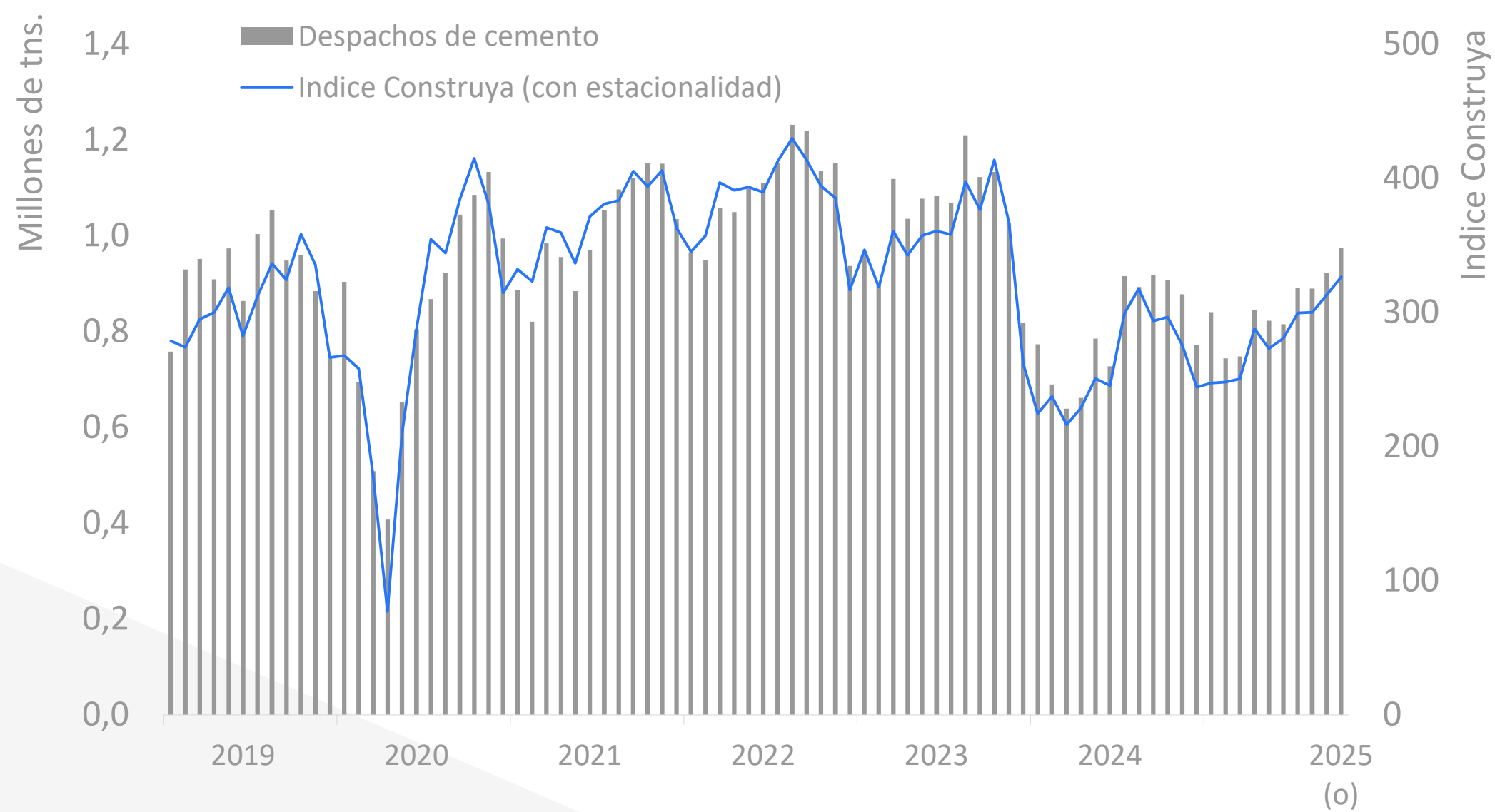
Metadato es la plataforma de inteligencia sectorial de la CEDU que, cada trimestre, integra los principales indicadores de construcción, precios, crédito e información financiera del mercado inmobiliario para ofrecer una foto objetiva del mercado inmobiliario.

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 Indice Construya



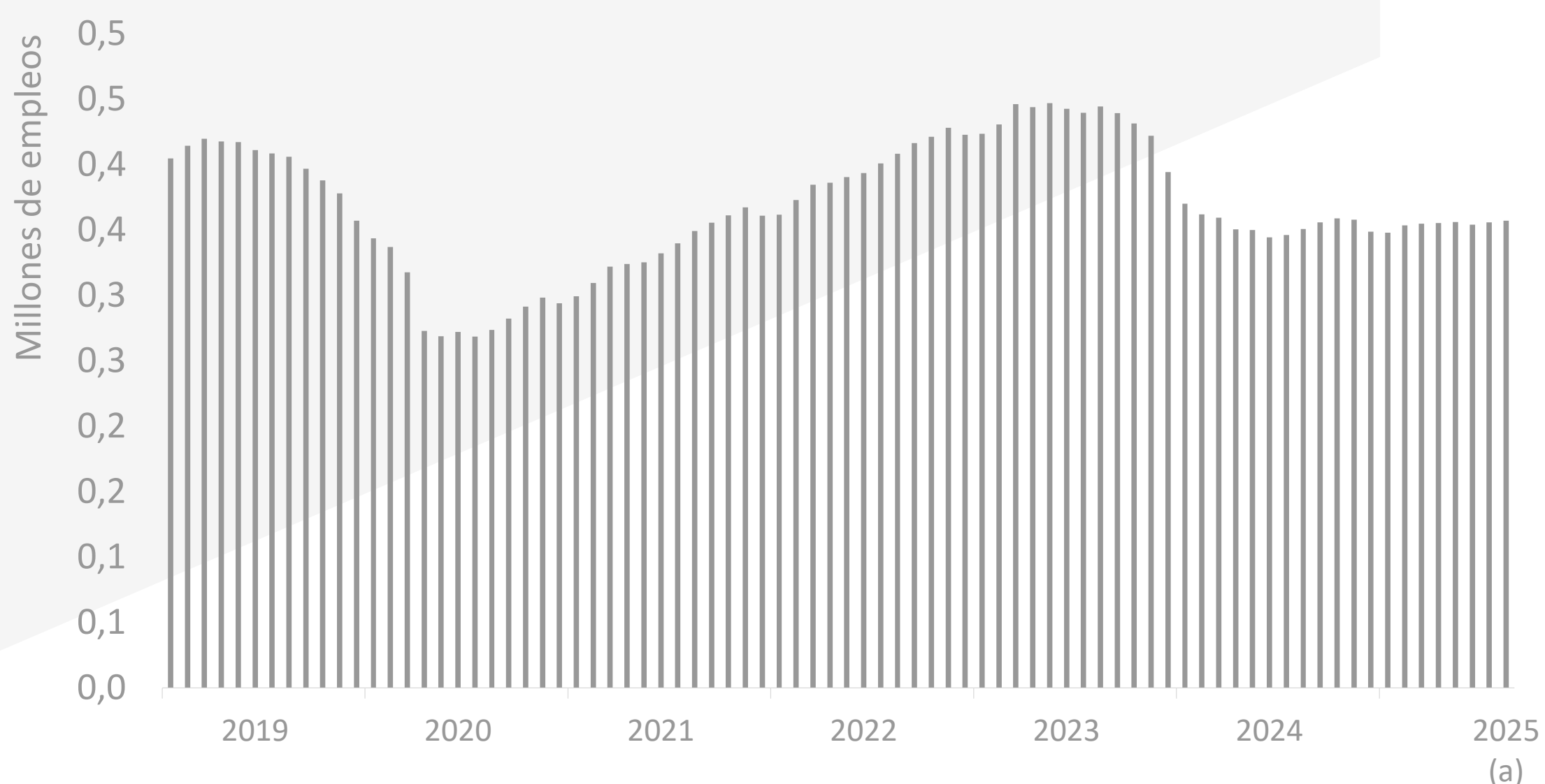
Desde los anteriores indicadores del mes de junio, se observa una sostenida evolución de los despachos de cemento, con un crecimiento de 19,53% hasta el mes de octubre, superando los picos alcanzados en el mes de julio de 2024, pero aún por debajo de los máximos volúmenes exhibidos en los últimos meses del año 2023. Por su parte, el Índice Construya, muestra en el primer período señalado un crecimiento de 16,33%, evidenciando también una mejora, pero a menor ritmo.

Probablemente, inclusive la mayor evolución de los despachos de cemento en el mes de octubre, obedezca a que determinados gobiernos provinciales reactivaron algunas públicas, respecto a las restricciones que siguen afectando al sector de construcción dado el elevado costo de construcción de edificios.

Fuente: AFCP y Grupo Construya

EMPLEO

Empleo Registrado en Empresas Constructoras



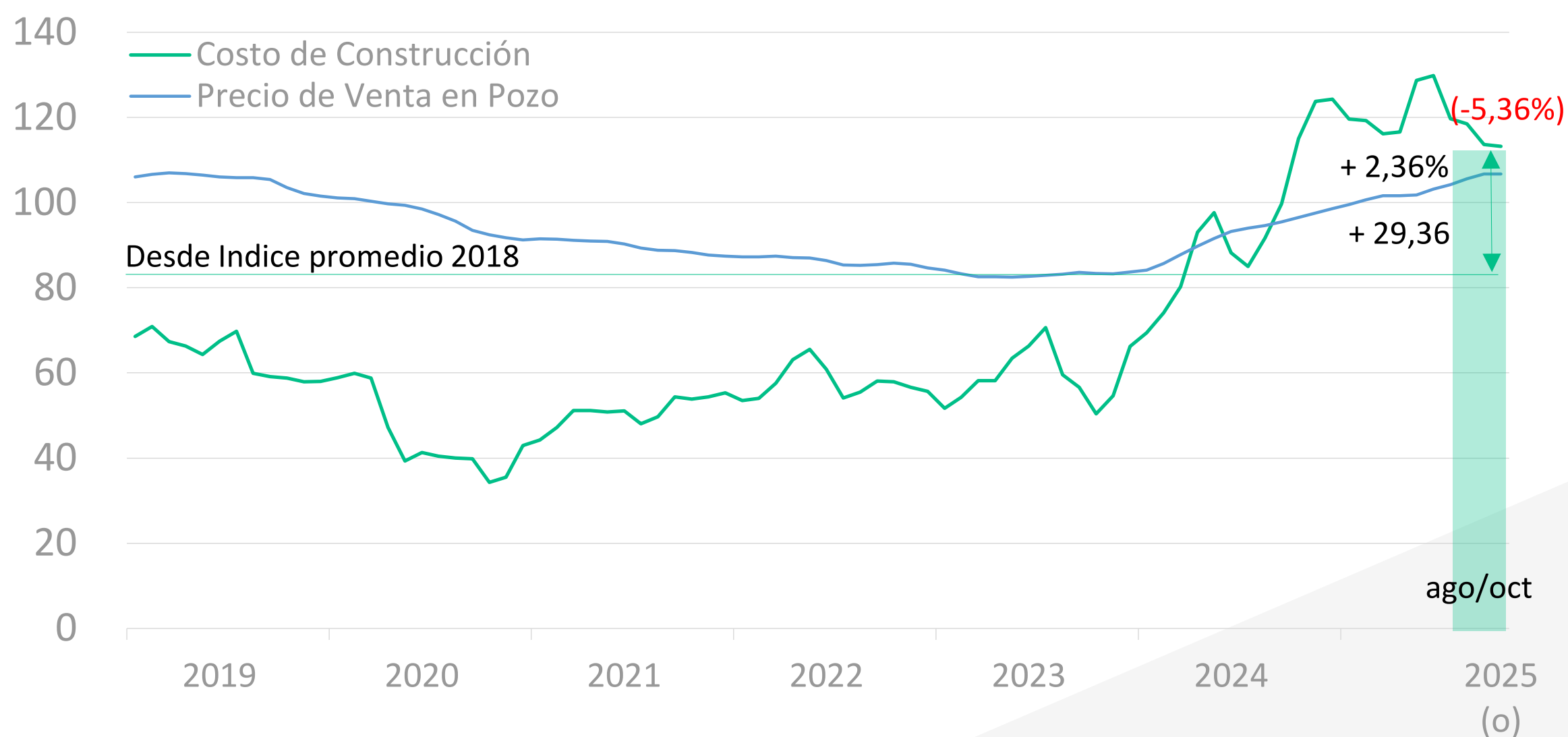
En lo que va del año hasta el mes de agosto pasado – último dato disponible – el empleo en la Industria de la construcción, ha tenido un crecimiento de 2,47%, mientras si lo medimos desde nuestro anterior registro del mes de mayo la evolución hasta el mes de agosto resulta de 0,33%, con una caída en el mes de junio en el orden de (- 0,56%) y luego una leve evolución

de 0,38% medido entre agosto contra julio pasado. Cuya circunstancia permite colegir que el empleo muestra una estabilización con las leves variaciones antes señaladas.

Fuente: IERIC

Costo de Construcción y Precio de Venta en Pozo

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



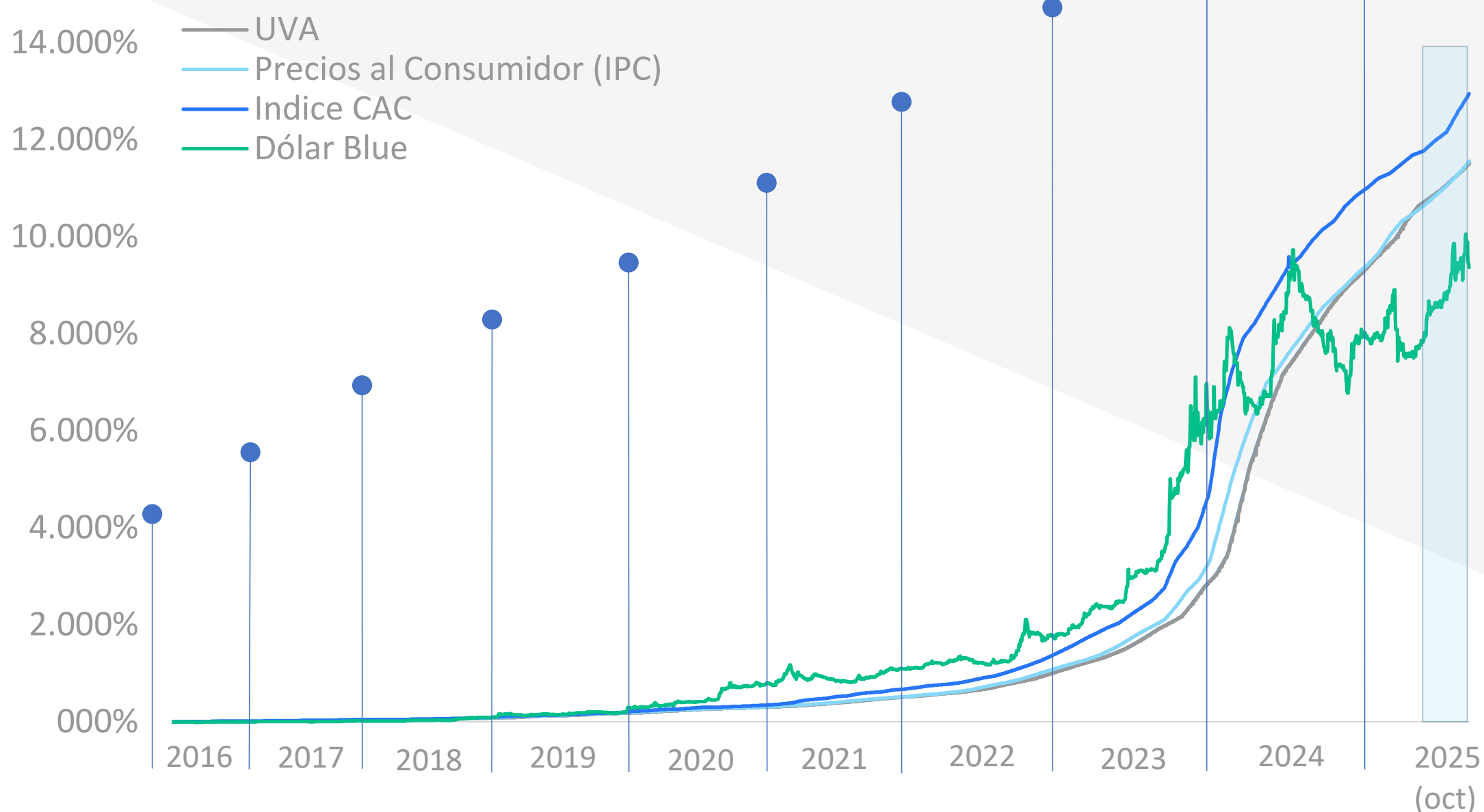
El costo de construcción medido entre agosto y octubre tuvo un descenso de (- 5,36%), como consecuencia de la estabilización del costo en moneda nacional y el recorrido alcista que tuvo el dólar blue en el período señalado. En tanto, el precio de venta en pozo creció un 2,36%. Si seguimos el comportamiento del costo desde el promedio de

2018, el mismo se encuentra en octubre en un valor superior de 29,36%. Mientras, el recorrido del precio en pozo en igual período es de apenas el 1,97%, demostrando porqué el costo de construcción aún se mantiene muy elevado, afectando la rentabilidad del sector.

Fuente: Revista Clarín Arquitectura y Zonaprop

ACTIVIDAD E INDICADORES

Indicadores Macro y del Sector (Acumulado diario desde marzo 2016 - Octubre 2025)



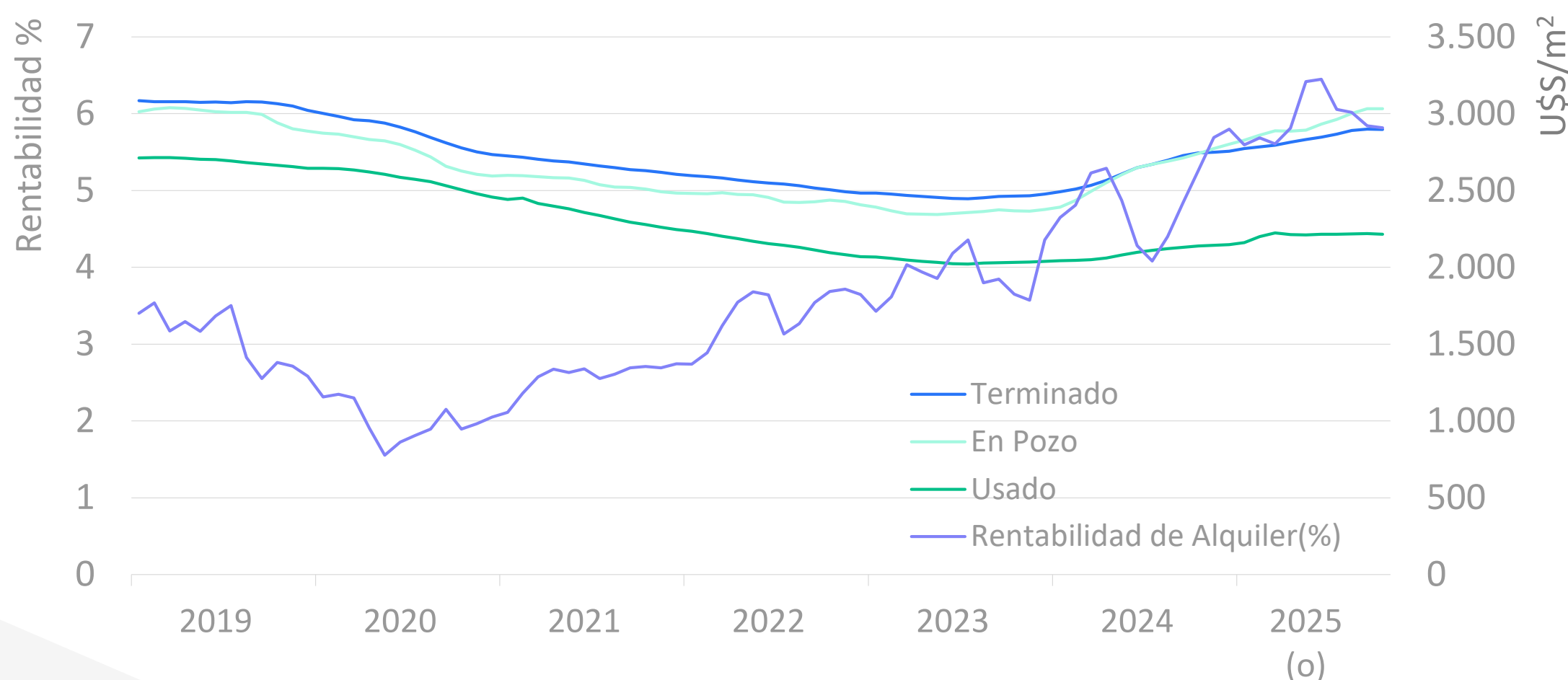
Desde hace 15 meses atrás el Índice CAC viene creciendo a una tasa mensual más cercana a la inflación mensual. Sin embargo, su elevado indicador quedó posicionado muy por encima del IPC, y más aún por sobre el dólar blue. Si bien, este último fue creciendo en el año hasta alcanzar a un valor nominal bastante similar al de mediados de 2024, su evolución fue menor a la

inflación y especialmente al Índice CAC, cuya situación deriva en un costo de construcción sustancialmente alto, tal lo observado también en los gráficos anteriores.

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

PRECIOS Y RENTABILIDAD

Precio Promedio de Venta y Rentabilidad Bruta



Desde el mes de junio pasado los precios de venta en pozo y de unidades terminadas alcanzaron un aumento, de 3,41% y 1,79%; respectivamente, en donde desde hace un año atrás el precio en pozo viene creciendo por sobre el precio de unidades terminadas. Mientras el precio de las unidades usadas tiene un retroceso de (- 0,09%).

En cuanto a la rentabilidad bruta de alquileres si bien había crecido fuertemente hasta junio, con la suba del dólar blue ocurrida desde julio en adelante, la misma cae un (- 9,81%).

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

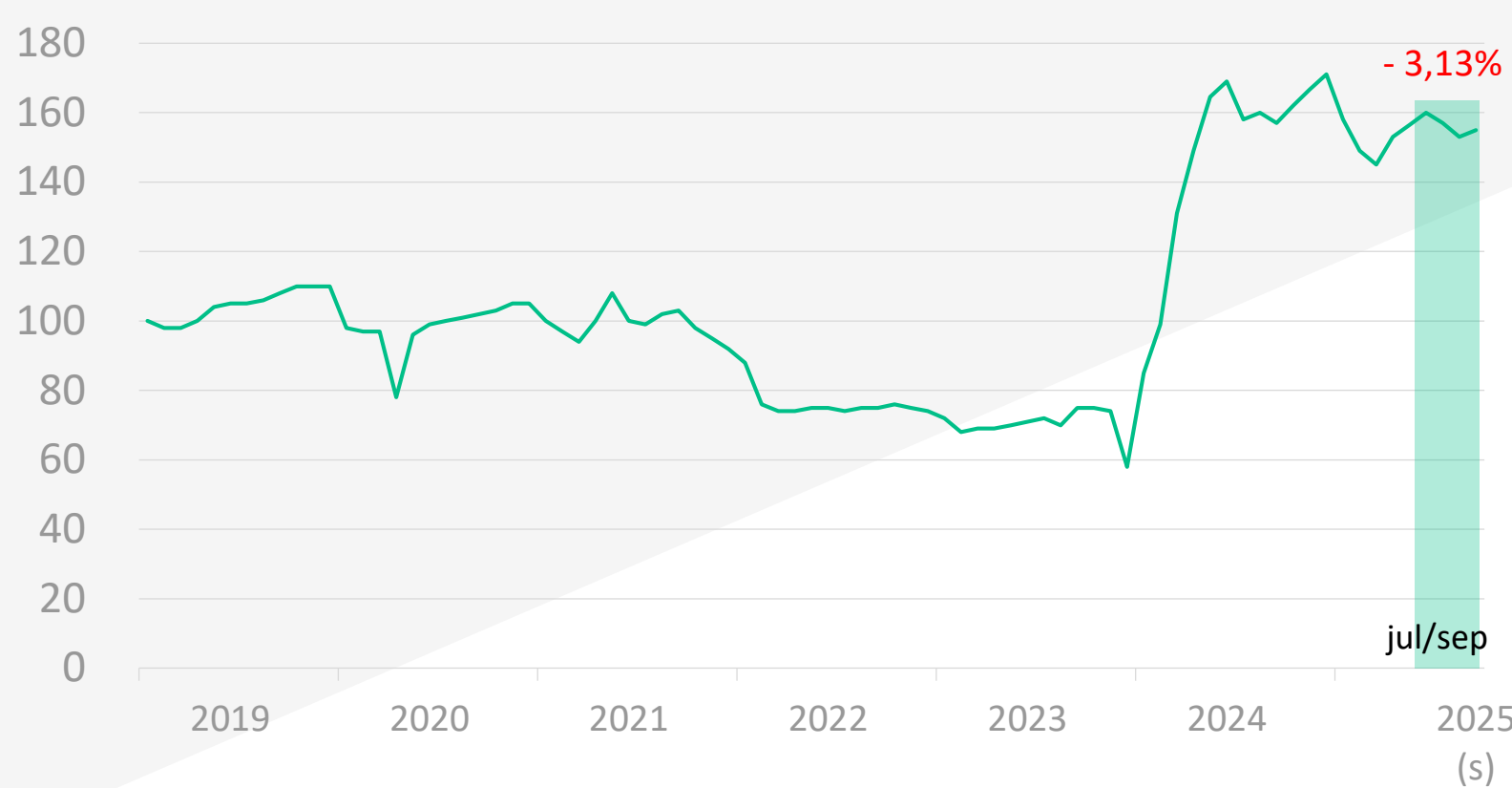
Nota: Esta estadística corresponde a departamentos en venta y alquiler de viviendas permanentes ofrecidos en la Ciudad de Buenos Aires. Cuya rentabilidad está calculada al dólar blue.

Fuente: Zonaprop y Cdi

OFERTA DE ALQUILER

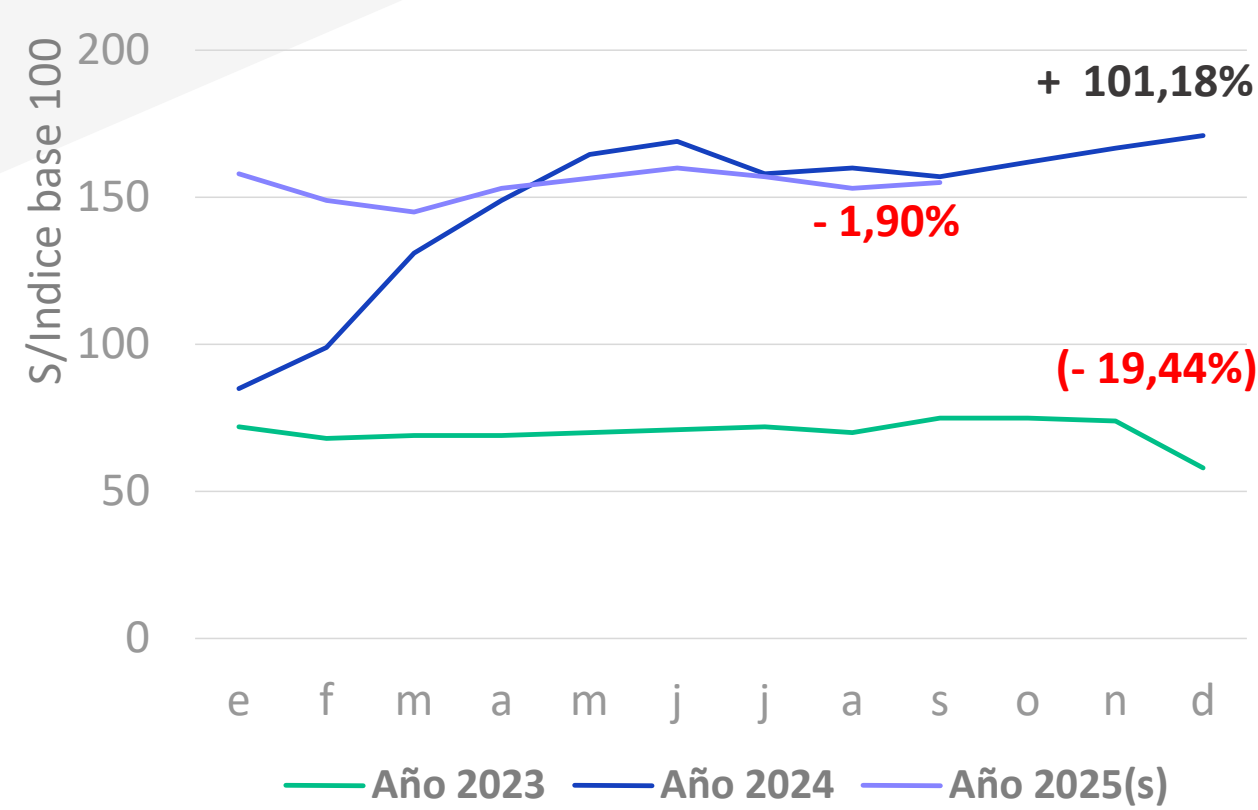
Oferta de Alquiler Ciudad de Buenos Aires

Evolución mensual de avisos - Indice base 100 = Enero 2019



Oferta de Alquiler Cdad. de Buenos Aires

(Período de Gobierno - Ene/Dic)



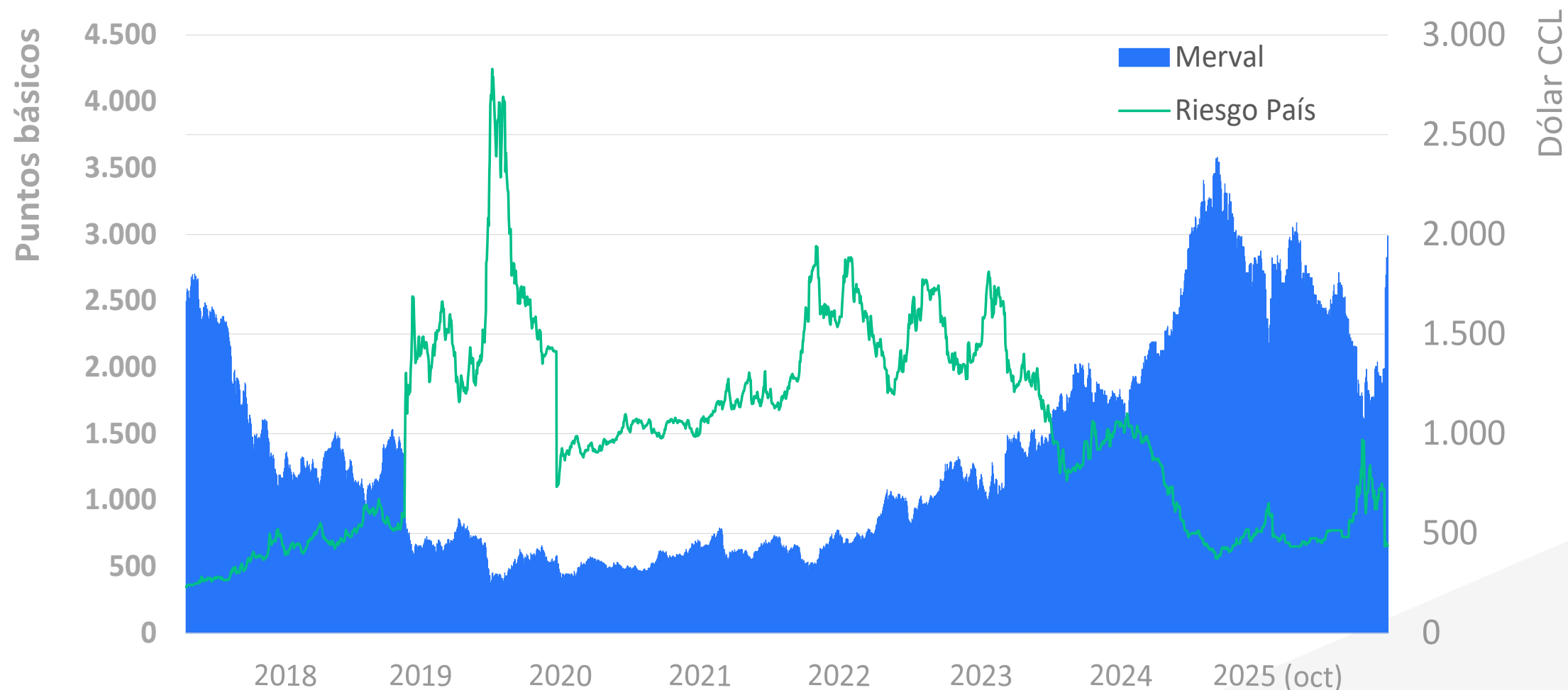
Luego del crecimiento del indicador de oferta de alquiler ocurrido en el mes de junio, a partir de julio se observa un descenso que se acentúa en el mes de agosto y muestra una leve recuperación en el mes de septiembre, cuya tendencia de descenso probablemente puede obedecer al mayor

crecimiento del mercado hipotecario, el que principalmente viene agotando el stock de unidades usadas que sirven habitualmente al mercado de la oferta en alquiler.

Fuente: Zonaprop

BOLSA

Indice Merval y Riesgo País
(\$ expresado en U\$S)



El desarme de las LEFIs en agosto, con su correlato del aumento de los encajes bancarios y el de la tasa de interés, más el resultado eleccionario legislativo en la Provincia de Buenos Aires, provocaron un paulatino crecimiento del riesgo país hasta alcanzar su punto más alto el 17 de septiembre, arribando a 1.454 puntos básicos, más una fuerte caída de la bolsa. Cuya situación recién se revierte con el anuncio a mediados de octubre a partir del apoyo del Tesoro de Estados Unidos.

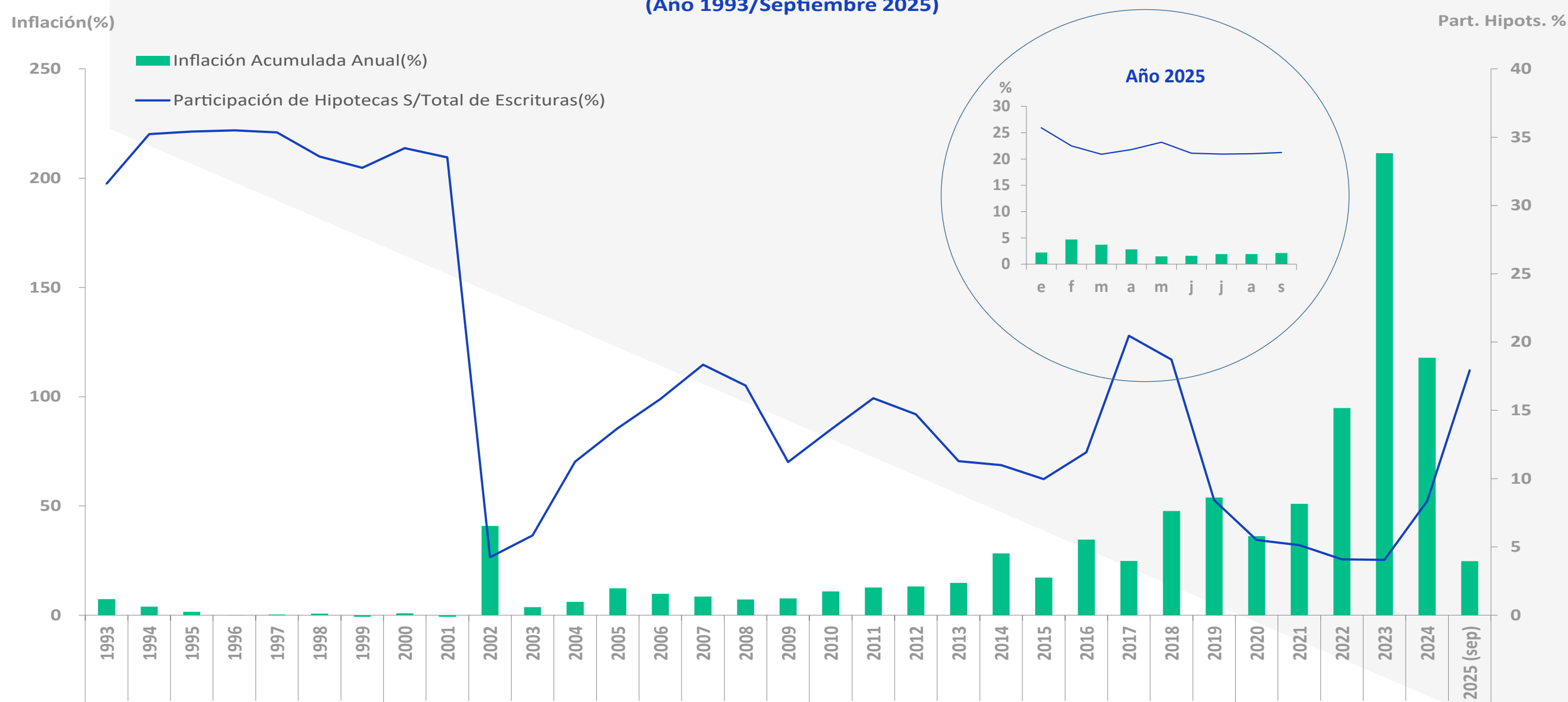
Cuyas noticias permitieron un fuerte descenso del riesgo país, una mayor calma del mercado y una fuerte recuperación de la bolsa hacia fines de octubre último.

Nota: Cotización del índice S&P Merval valuado al Dólar CCL (Contado Con Liquidación).

Fuente: Rava Bursátil

MERCADO HIPOTECARIO E INFLACIÓN

Participación de Hipotecas Ciudad de Buenos Aires e Inflación
(Año 1993/Septiembre 2025)



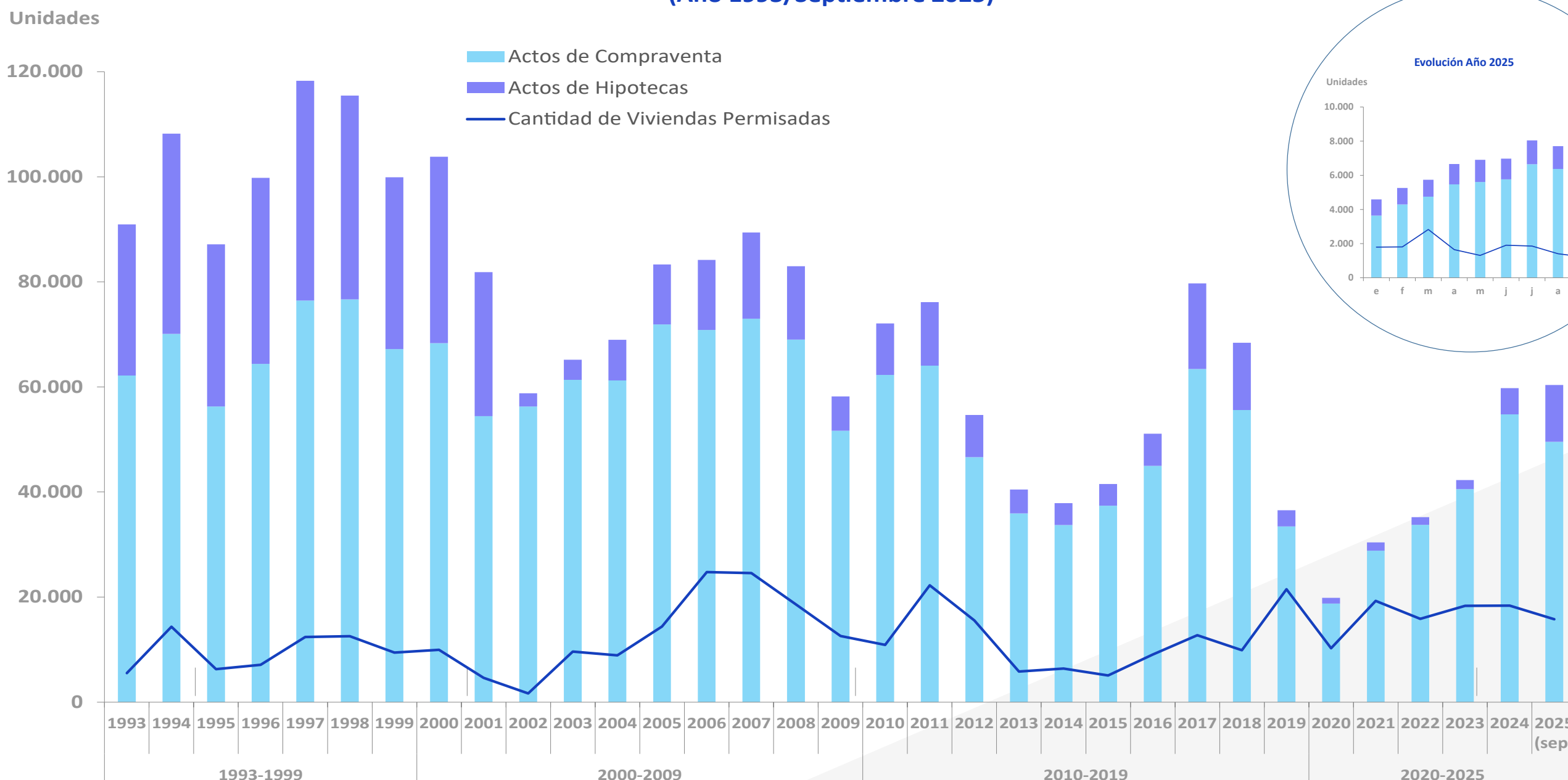
El menor ritmo inflacionario desde el año 2024 y la mayor oferta puesta a disposición del público, han permitido alcanzar en la Ciudad de Buenos Aires un fuerte aumento de los actos de compraventa con hipotecas, arribando a septiembre del año 2024 en forma acumulada a una participación de 5,57% sobre el total de escrituras y en el mismo período de 2025 un 21,85%;

con un crecimiento acumulado en el año señalado de 449,59%, pero ahora creciendo a menor ritmo dada las recientes restricciones en términos de mayores tasas y condiciones de acceso estipuladas por las instituciones bancarias.

Fuente: Colegio de Escribanos Ciudad de Buenos Aires e INDEC

VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

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



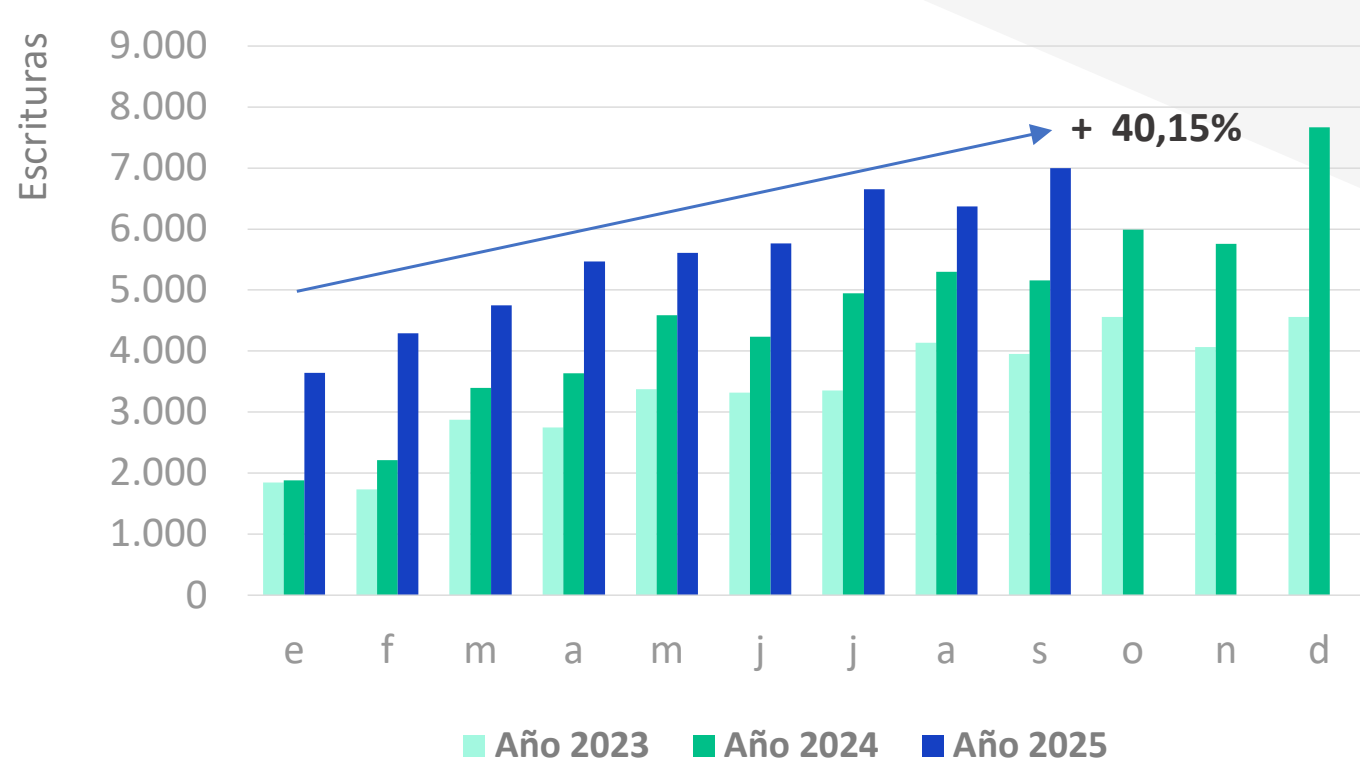
En la Ciudad de Buenos Aires es posible apreciar durante el corriente año hasta el mes de septiembre una mayor cantidad de escrituras de compraventa, la presencia de un más alto volumen de ofertas crediticias permitió lograr una aceleración del mercado, habiendo

crecido las escrituras en forma acumulada en el año 2023 al mes señalado un 18,12%, en el 2024 un 29,25% y en 2025, con 49.547 escrituras, se observa un crecimiento acumulado de 40,15%, evidenciando una fuerte evolución.

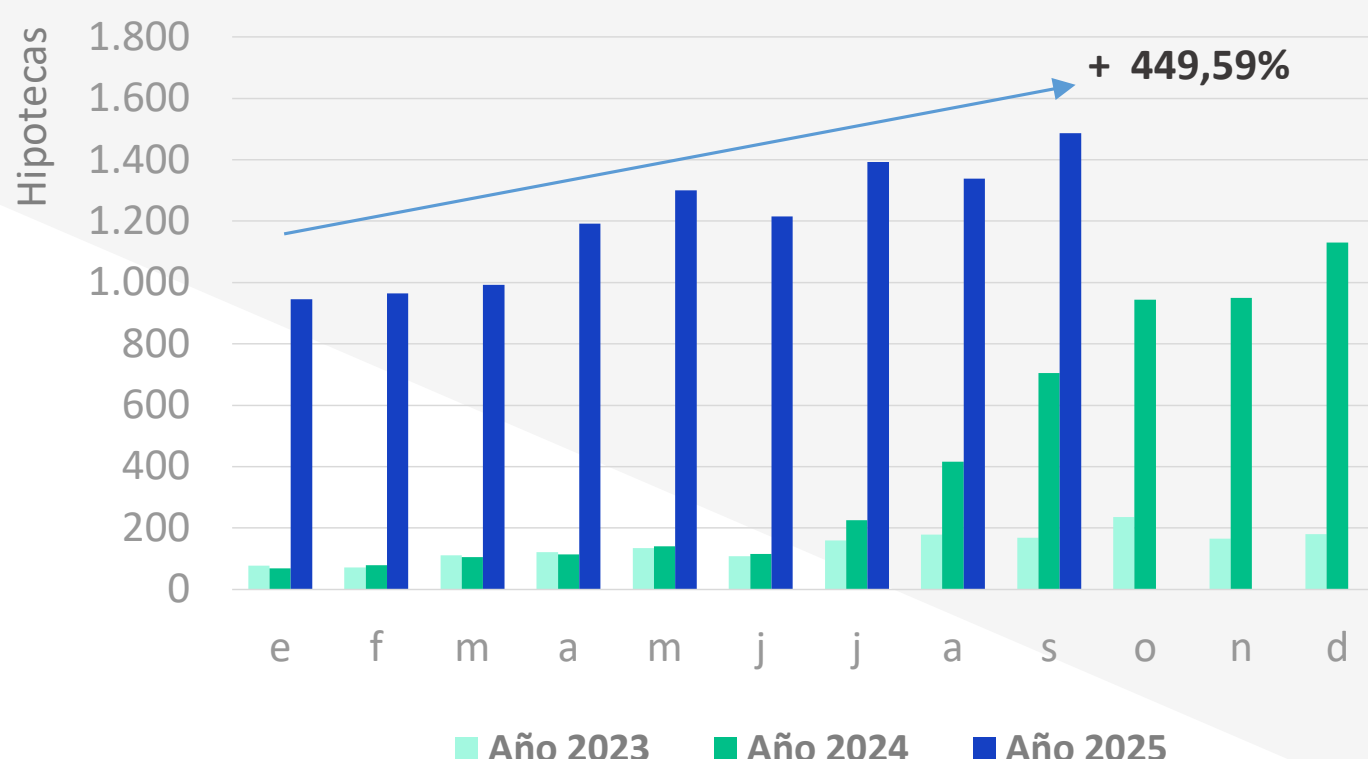
Fuente: Colegio de Escribanos Ciudad de Buenos Aires, IDECBA y Cdi

MERCADO INMOBILIARIO

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



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



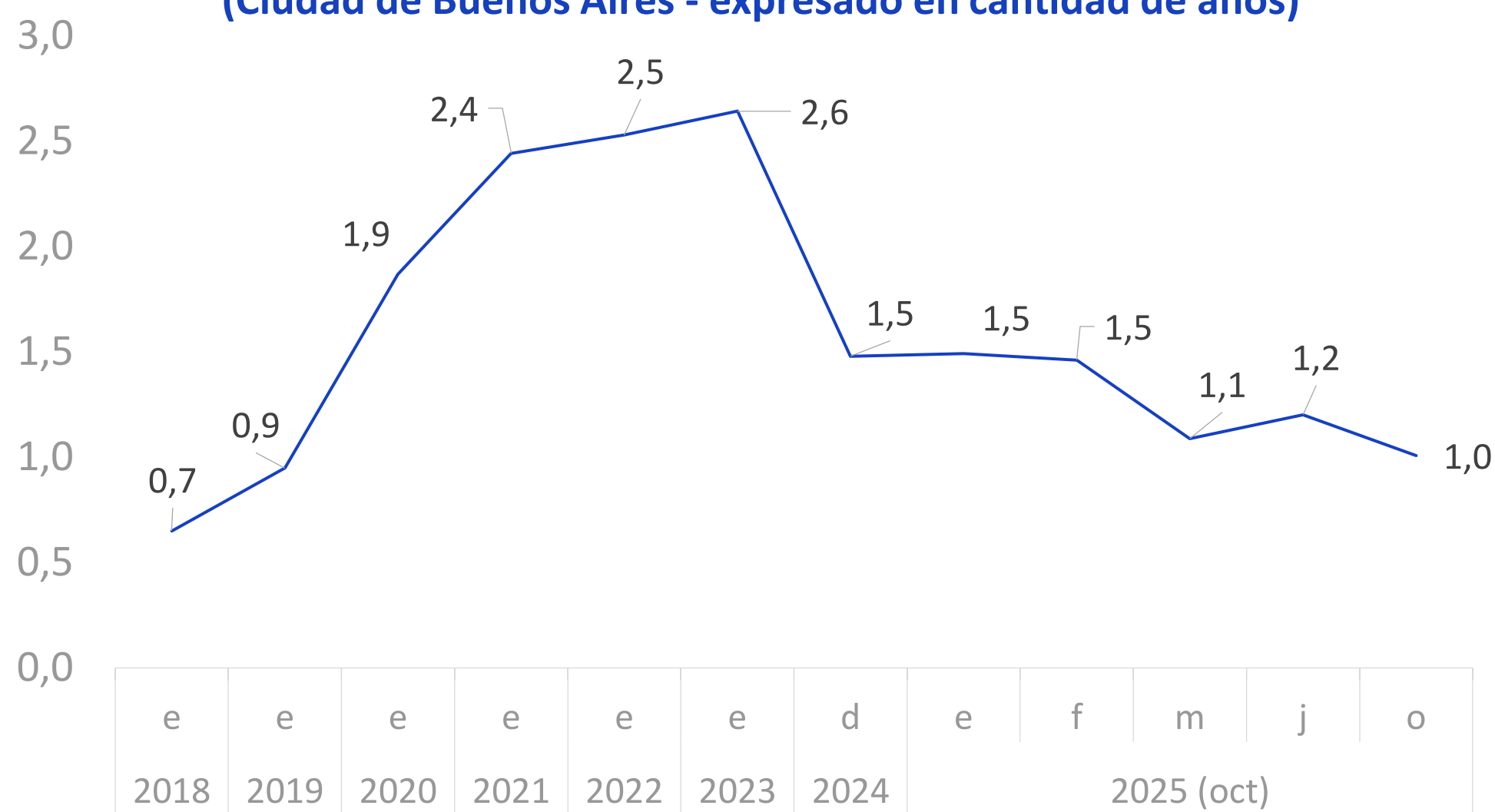
El mercado de compraventa de inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires, alcanzó en términos comparativos desde el mes de enero hasta septiembre de 2025 un crecimiento acumulado muy relevante, impulsado por el mercado hipotecario. En efecto, este último creció en el mismo período de 2023 un 9,50%, en 2024 un 74,34% y en el corriente año una expansión de 449,59%.

Sin embargo, el promedio de escrituras hipotecarias entre el segundo trimestre del año y el tercero, muestra un crecimiento de 13,73%, alcanzando cierta estabilización, dado el endurecimiento del acceso crediticio antes mencionado.

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 octubre se alcanzó un indicador de 1,0 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.

de viviendas nuevas que avanza pero lo hace a un menor ritmo respecto de la demanda creciente del último trimestre.

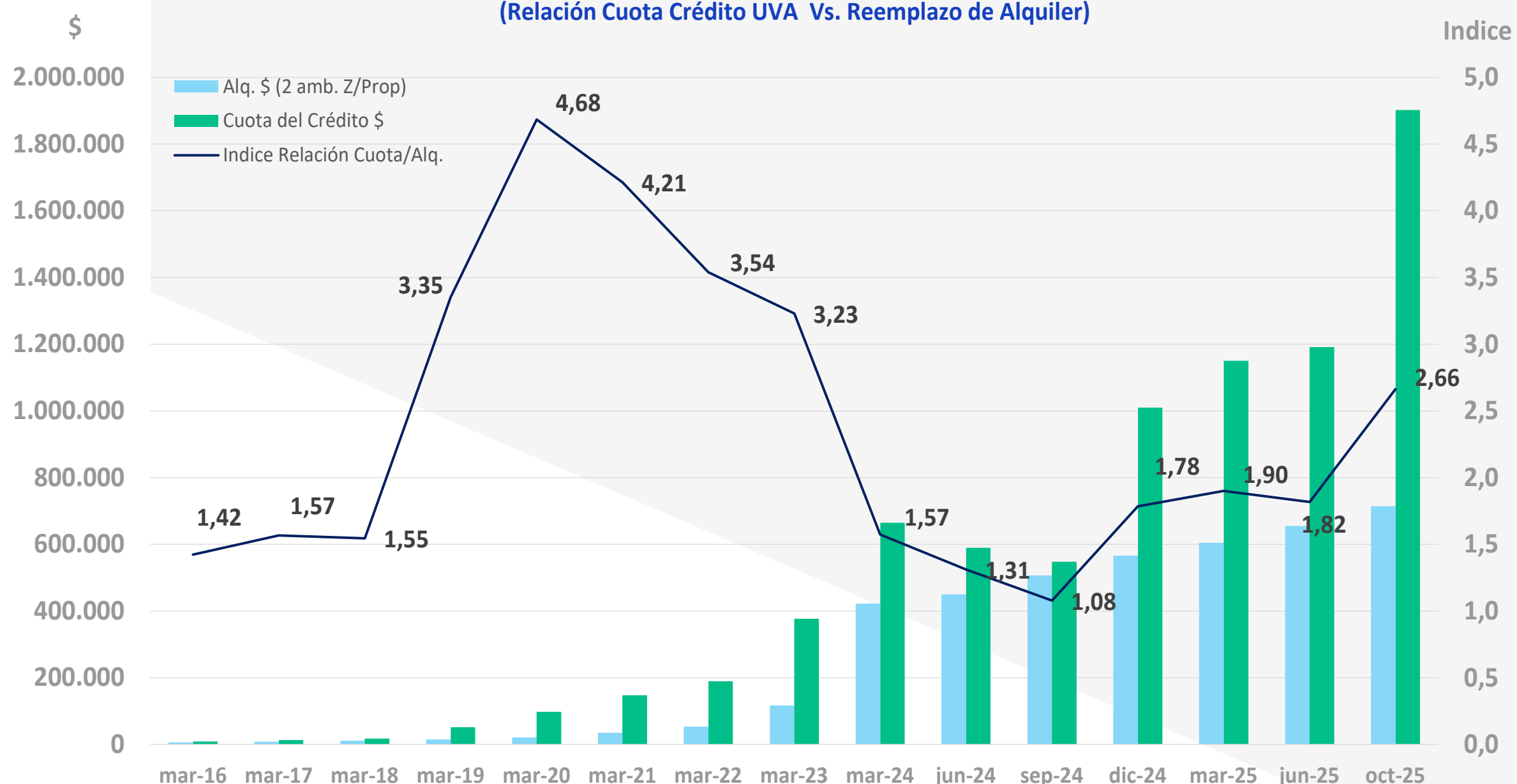
Nota: El indicador surge de comparar el promedio de absorción anual de la demanda (cantidad de escrituras) de los últimos seis meses, versus el stock de departamentos en oferta en cada uno de los períodos analizados, representado en cantidad de años para agotar el stock.

En la última lectura el indicador muestra un fuerte descenso como consecuencia del crecimiento de las escrituras de compraventa y de una oferta

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 octubre de 2025 un fuerte crecimiento de este indicador arribando a 2,66 puntos, cuyo mayor índice se debe al aumento del costo financiero ocurrido en el período y a las mayores restricciones que establecieron las instituciones financieras, particularmente desde el aumento de los encajes bancarios que dispuso el BCRA y derivó en un fuerte crecimiento de la tasa de interés y el endurecimiento de las condiciones de acceso del público, sumado a la evolución que tuvo el dólar oficial en el último período. En nuestro anterior análisis de junio, el monto de la cuota representó el equivalente a un poco más de un mes y medio de alquiler, pasando al mes de octubre a una relación de 2,66 veces.

transcurre entre la solicitud del crédito por el tomador del mismo y el momento efectivo en que el banco aprueba la operación, para luego concretar la escritura hipotecaria, cuya circunstancia solo será posible apreciar en las estadísticas futuras.

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.

La suba del índice aún no se visualiza en las estadísticas de escrituras hipotecarias, dado el tiempo – en algunos casos considerable – que

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 / NOVIEMBRE / 25

ACCEDÉ A MÁS INFORMES EN

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



@ceduargentina