

cedu

Cámara Empresaria de
Desarrolladores Urbanos

+



ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA VIVIENDA
DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

TRIMESTRAL / FEBRERO / 26

> 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 |



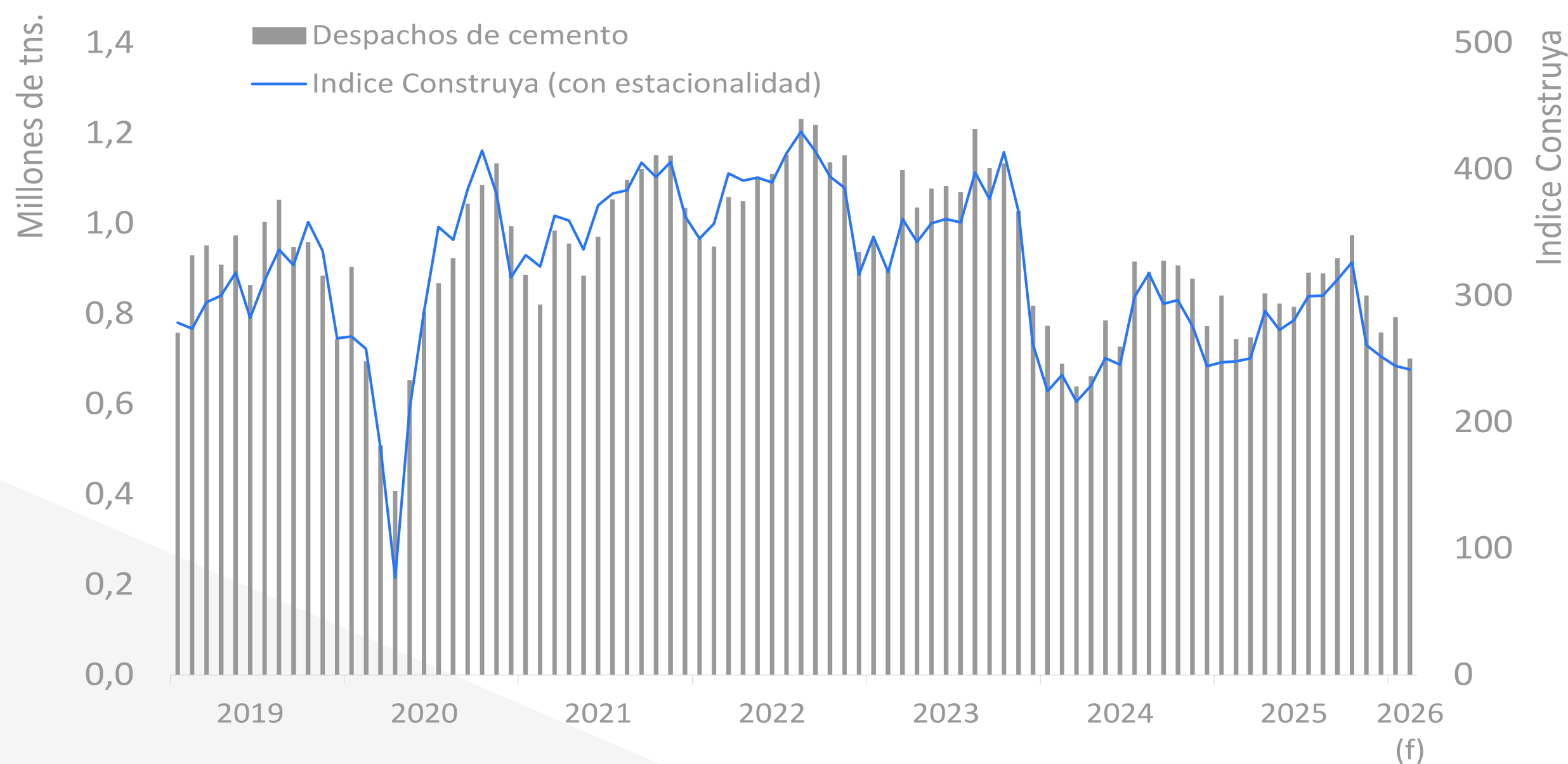
Metadato es la plataforma de inteligencia sectorial de la CEDU que, cada trimestre, integra los principales indicadores de construcción, precios, crédito e información financiera del mercado inmobiliario para ofrecer una foto objetiva del mercado inmobiliario.

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.

Despachos de Cemento e Indice Construya

CONSTRUCCIÓN



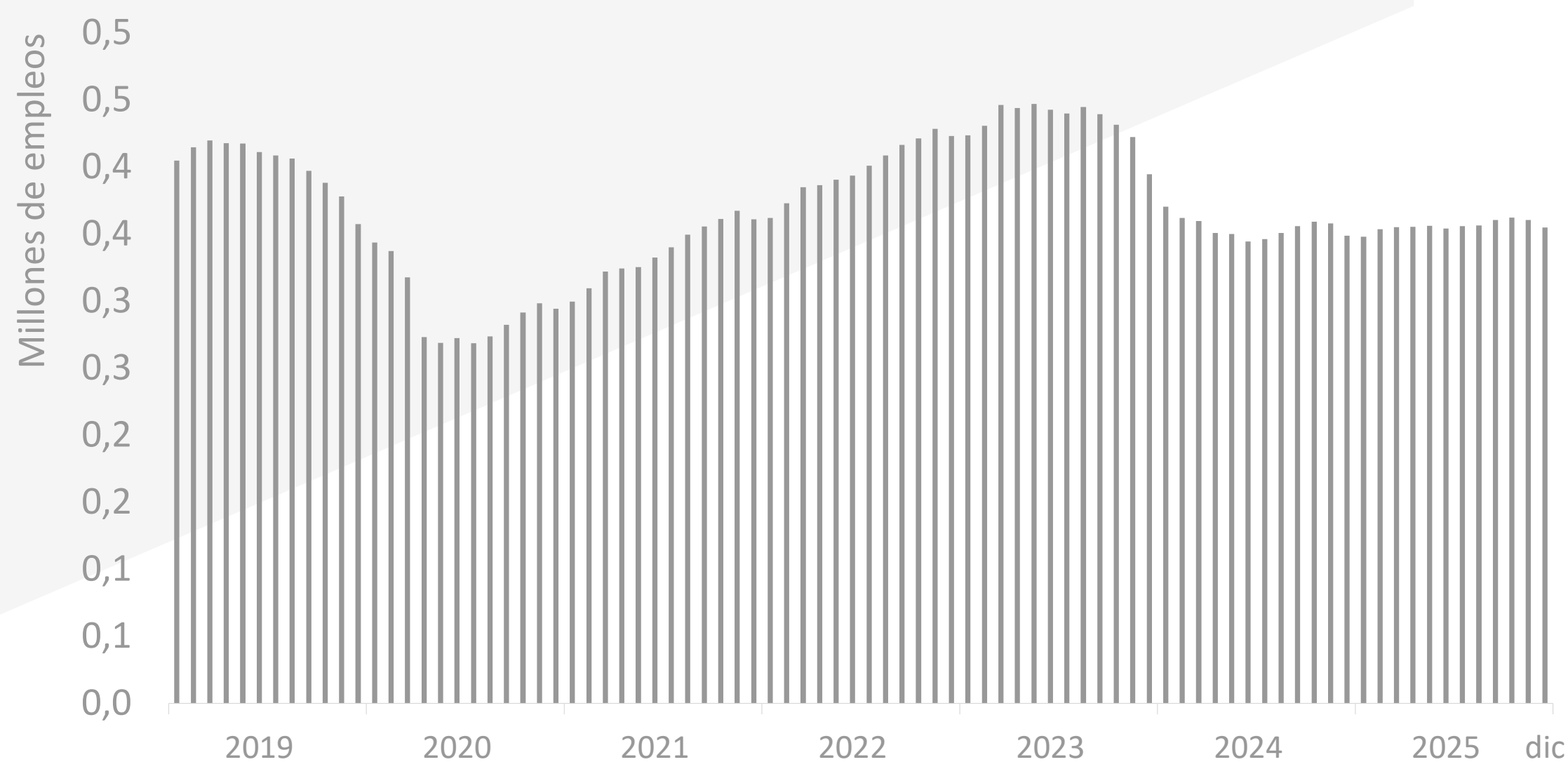
Luego de la sostenida evolución de los despachos de cemento ocurrida en el mes de octubre de 2025, el mercado muestra una fuerte caída, acentuada en el mes de febrero último, resultando entre ambos períodos una baja de (-28,05%). Igual comportamiento observamos en el Índice Construya, en cuyo período señalado el descenso fue muy similar, en el orden de (-25,99%). Dicho desempeño puede obedecer a dos factores, el primero, fuera de los casos de la Ciudad de Buenos Aires

y Neuquén, estas mantienen un sostenido crecimiento de la actividad de la construcción. Mientras, en el resto de las jurisdicciones del país se observa un menor ritmo; y el segundo, está relacionado con el incremento del costo de construcción en dólares, tal como veremos más adelante.

Fuente: AFCP y Grupo Construya

Empleo Registrado en Empresas Constructoras

EMPLEO



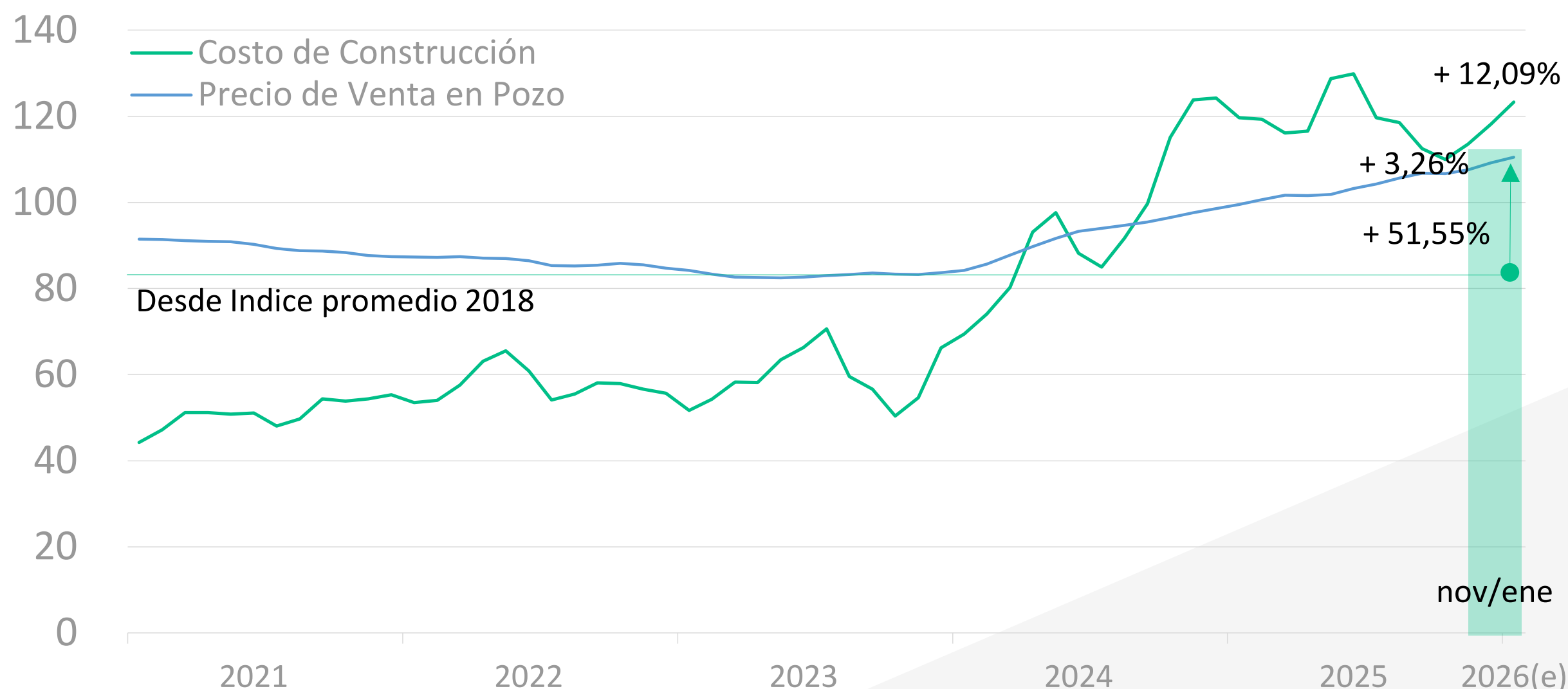
Fuera del leve pico alcanzado en el mes de octubre, en los últimos cuatro meses se produce un descenso de (-0,49%) en el empleo registrado de las empresas constructoras, siendo el mes de diciembre el último dato disponible.

Cuya circunstancia permite entender la tendencia de descenso del empleo, atento también a lo observado anteriormente con los despachos de cemento y el Índice Construya.

Fuente: IERIC

Costo de Construcción y Precio de Venta en Pozo

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



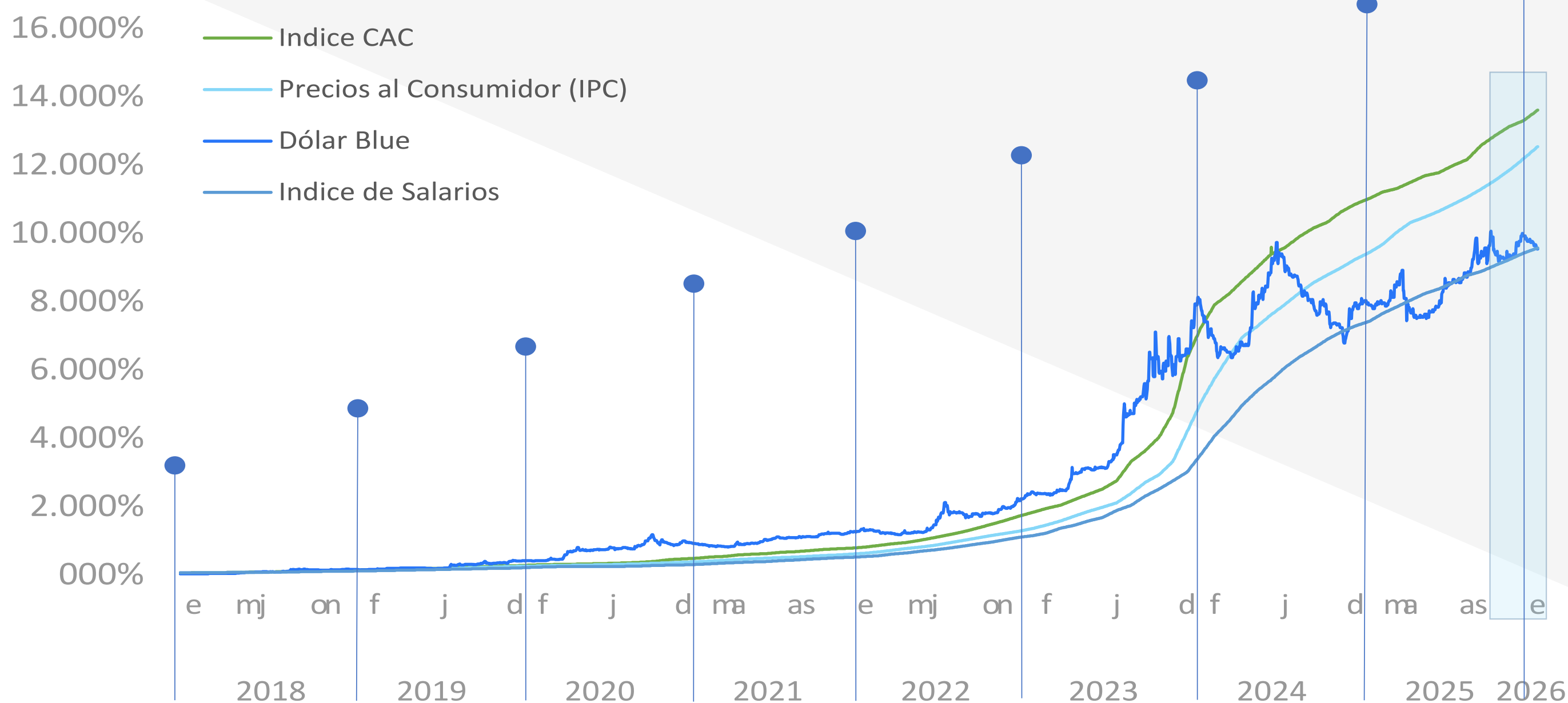
El costo de construcción medido entre octubre y enero alcanzó una apreciación de 12,09%, como consecuencia de su valorización en dólares por un lado, dada la baja en la cotización del dólar blue, y por otro, por el propio crecimiento del costo de construcción en Pesos que, en el período antes señalado creció un 16,08%. En tanto, el precio de

venta en pozo creció un 3,53%. Es decir, este apenas recuperó el promedio de precio alcanzado en el año 2018. Mientras, el costo de construcción arribó desde la fecha señalada a un crecimiento de 51,55% en dólares, siendo un factor que sigue esmerilando la rentabilidad del sector.

Fuente: Revista Clarín Arquitectura y Zonaprop

ACTIVIDAD E INDICADORES

Indicadores Macro y del Sector (Acumulado diario desde marzo 2016 - enero 2026)



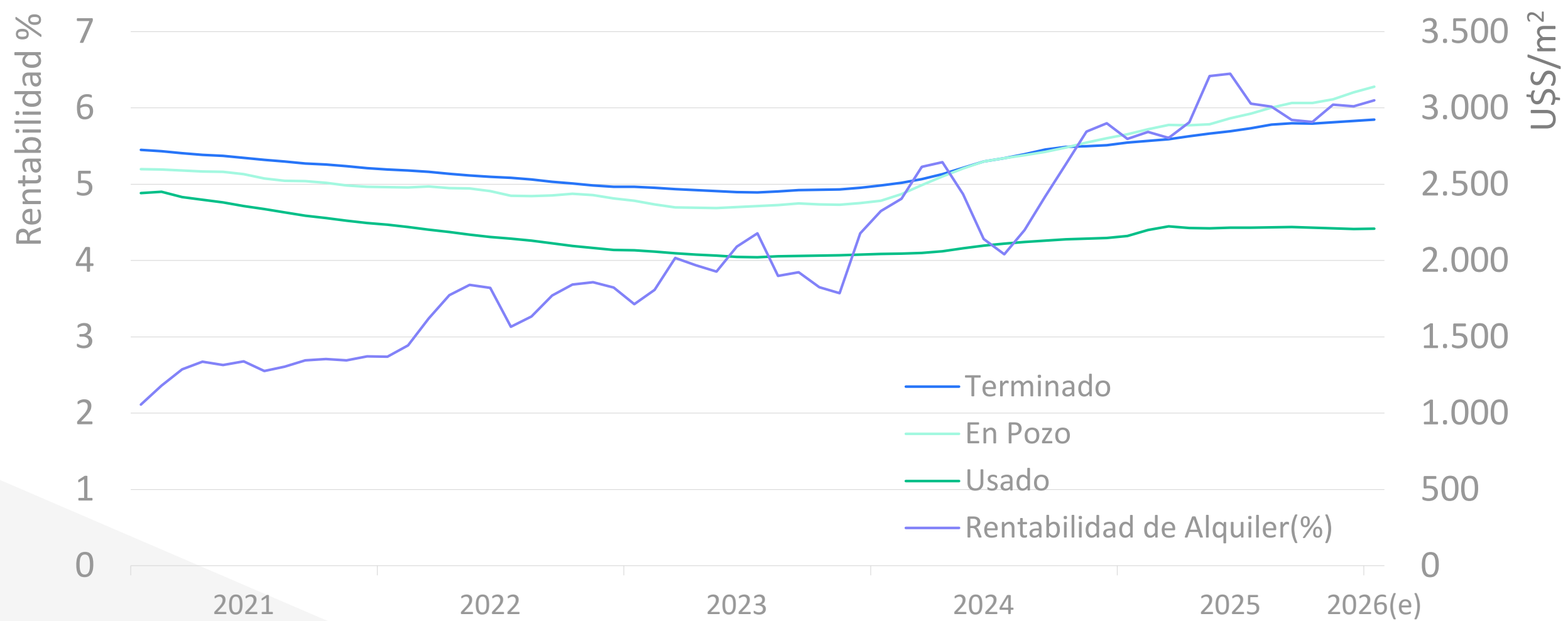
Desde hace 23 meses atrás el Índice CAC viene creciendo a una tasa bastante alineada con la inflación mensual. Sin embargo, su elevado indicador quedó posicionado muy por encima del IPC, y más aún por sobre el dólar blue. Si bien, este último fue creciendo en el año hasta alcanzar a un valor nominal bastante similar al de Julio de 2024, su evolución fue menor al CAC y a la inflación, cuya situaciónredunda en un costo de construcción

más elevado en términos de dólares, respecto del promedio histórico, tal como hemos observado antes. A su vez, el Índice de Salarios se encuentra distante del Índice CAC y de la Inflación, en donde desde fines de 2023 los ingresos se alejaron del costo por cada m2 de construcción, creciendo muy por debajo.

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

PRECIOS Y RENTABILIDAD

Precio Promedio de Venta y Rentabilidad Bruta



Desde el mes de octubre pasado los precios de venta en pozo y de unidades terminadas alcanzaron un aumento, de 3,53% y 0,93%; respectivamente, en donde desde hace 15 meses el precio en pozo viene creciendo por sobre el precio de unidades terminadas. Mientras el precio de las unidades usadas en los últimos cuatro meses tiene un retroceso de (-0,5%).

En cuanto a la rentabilidad bruta de alquileres desde septiembre pasado crece en promedio 4,43%, como consecuencia de la mejora en los precios de alquiler y la caída del dólar.

En síntesis, los precios de venta en pozo continúan creciendo, por sobre las unidades terminadas, mientras los precios de los departamentos usados descienden y se alcanza una mejor rentabilidad dado el crecimiento de los precios de alquiler.

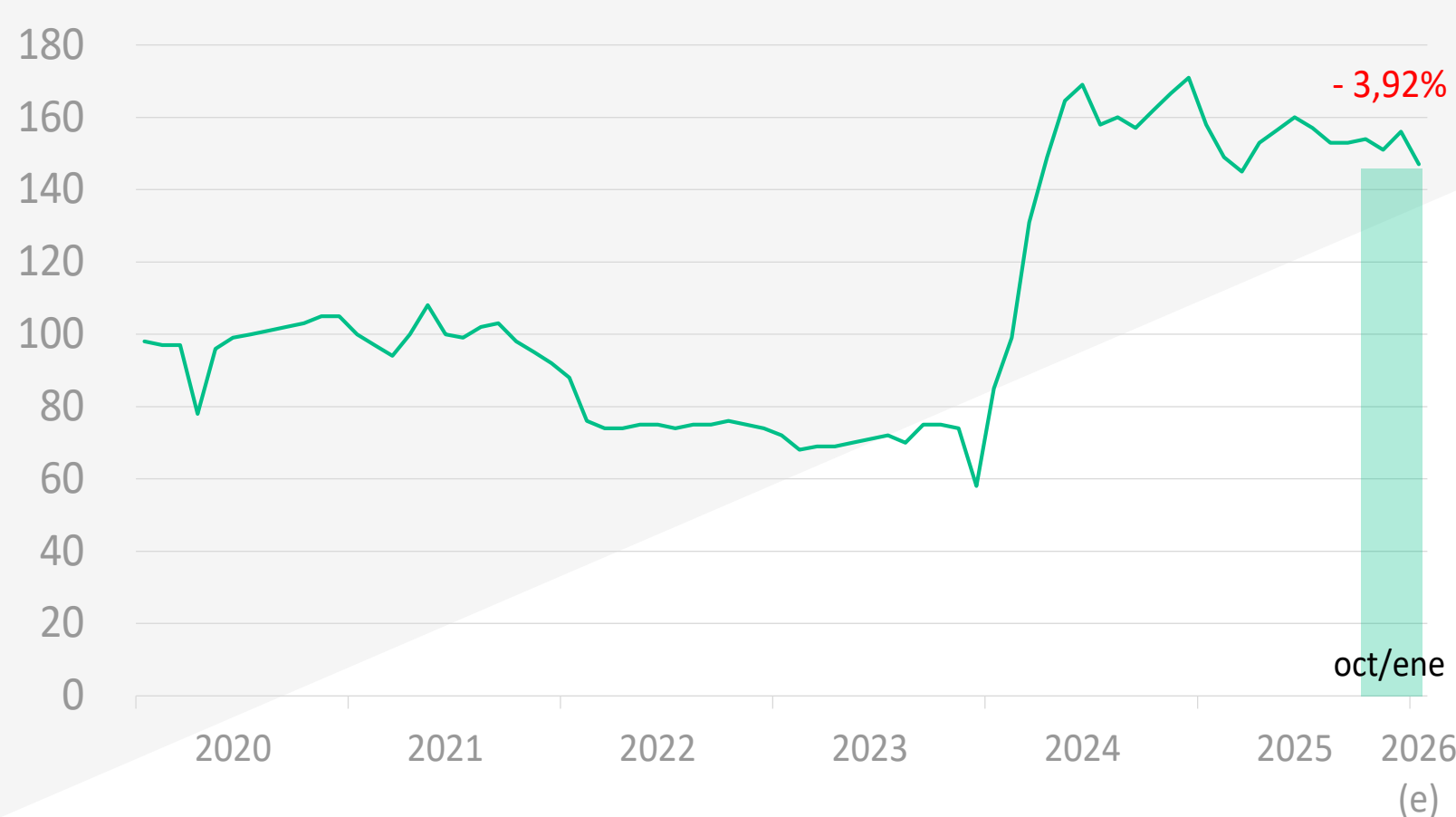
Nota: Esta estadística corresponde a departamentos en venta y alquiler de viviendas permanentes ofrecidos en la Ciudad de Buenos Aires. Cuya rentabilidad está calculada al dólar blue.

Fuente: Zonaprop y Cdi

OFERTA DE ALQUILER

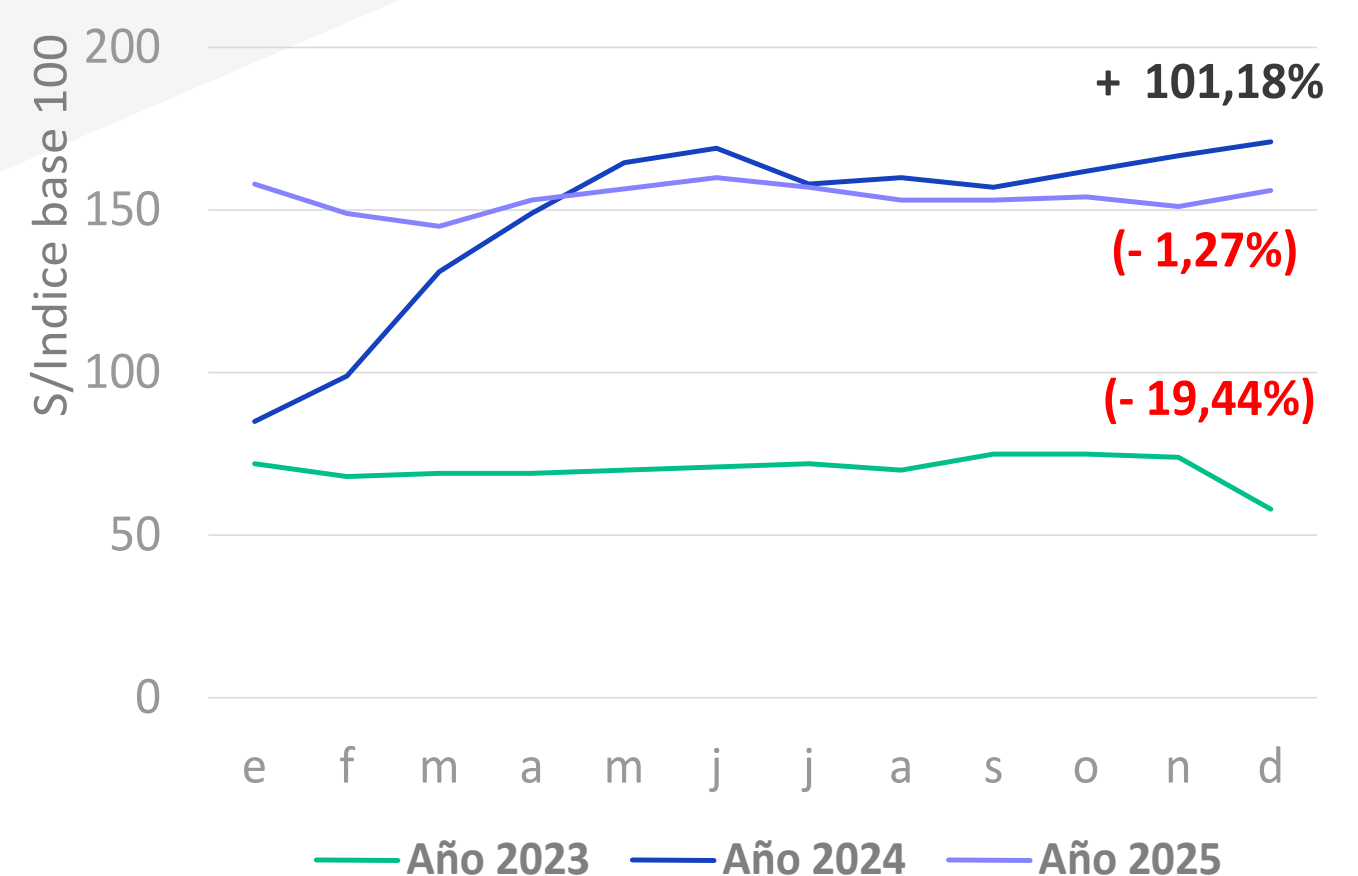
Oferta de Alquiler Ciudad de Buenos Aires

Evolución mensual de avisos - Indice base 100 = Enero 2019



Oferta de Alquiler Cdad. de Buenos Aires

(Período de Gobierno - Ene/Dic)



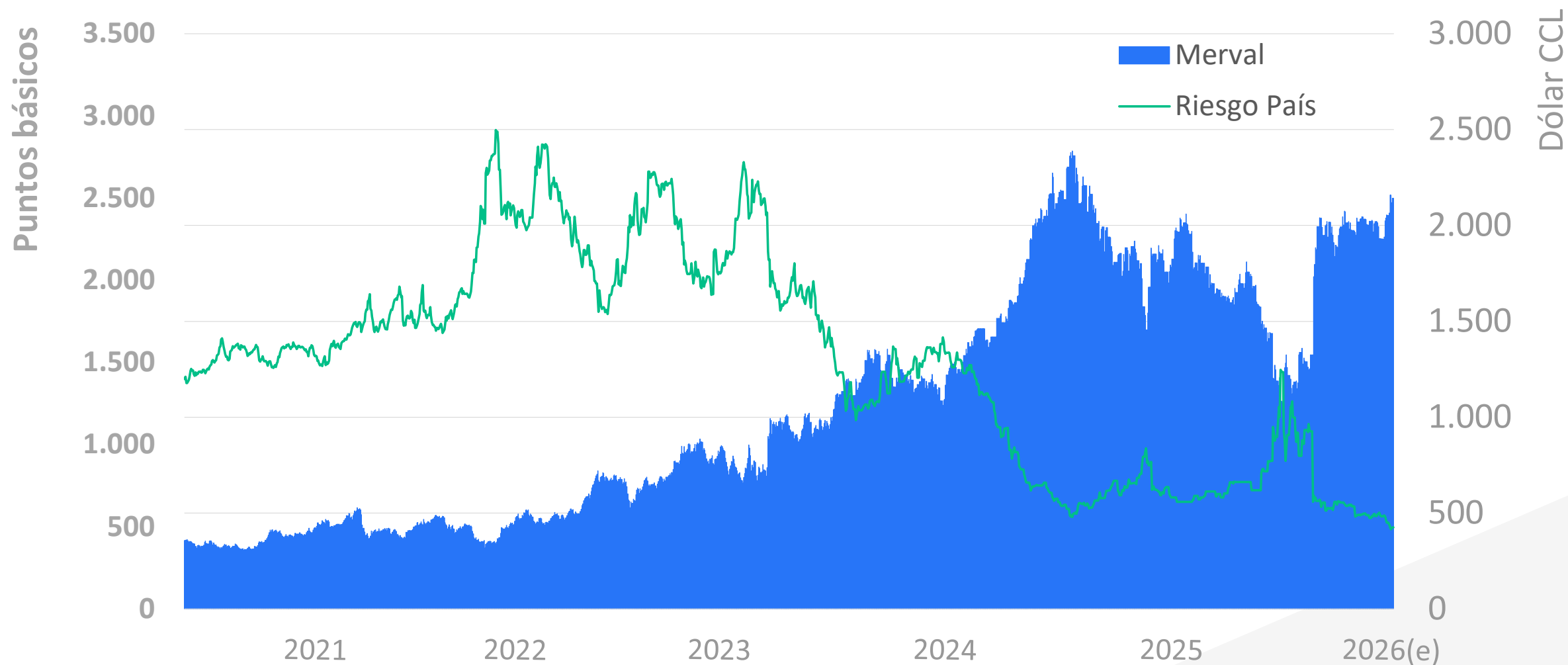
Luego de la fuerte recuperación de la oferta acontecida desde mediados de 2023, durante el año 2024 se visualiza un salto significativo de la misma, alcanzando un crecimiento interanual de 101,18%, duplicándose la oferta., para finalmente durante el año 2025 arribar a un descenso interanual de (-1,27%).

Por otra parte los últimos cuatro meses evidencian una caída de (-3,92%), pese a la mayor oferta identificada en el mes de diciembre del año pasado. En tanto, la mejora en la renta del período podría obedecer a la menor oferta señalada.

Fuente: Zonaprop

BOLSA

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



El Merval experimentó una pausa y volatilidad tras un fuerte repunte post-electoral. Aunque hubo subas iniciales tras los comicios de octubre, el mercado comenzó a corregir hacia enero, evidenciando una rotación de carteras ante un escenario de crecimiento moderado y de tensiones globales (Irán/EEUU). Se observó una toma de ganancias y un desarme de posiciones, particularmente después de que se

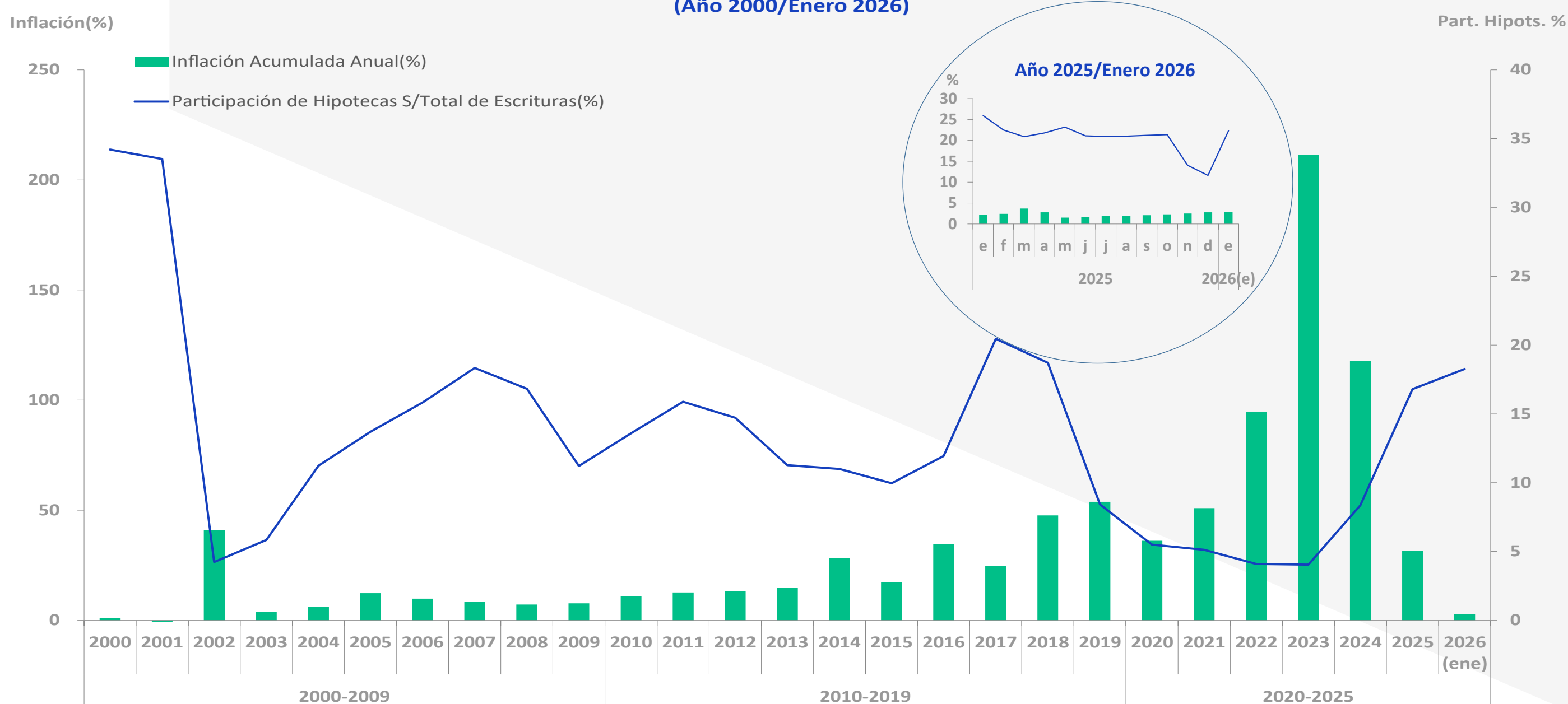
formalizara el fin del blanqueo de capitales. Por su parte, el riesgo país en enero de 2026 perforó los 500 puntos y el valor alcanzado actualmente resulta ser el más bajo desde junio de 2018, cuando había tocado un piso de 487 puntos.

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 2000/Enero 2026)



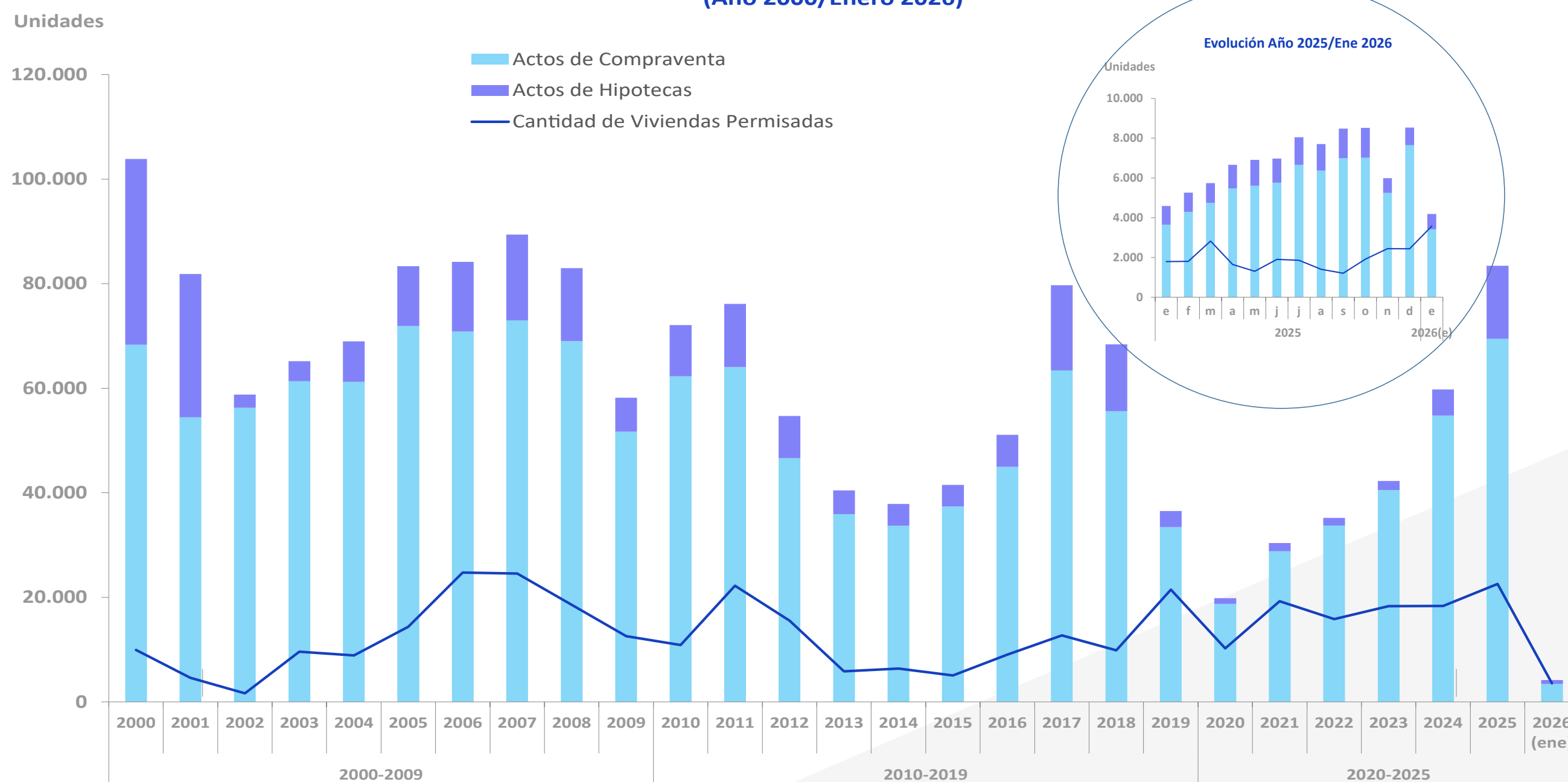
Históricamente el mercado inmobiliario se ha caracterizado por un mayor auge del crédito y demanda hipotecaria cuanto menor es la tasa de inflación, cuya afirmación resulta del gráfico anterior, con las particularidades de la coyuntura de cada período. Durante el año 2025 la participación de hipotecas fue de 16,73%. Mientras, en enero de 2026 las escrituras

de hipotecas representan el 18,27% del total. Por ello, es de suma relevancia alcanzar una inflación anual de un dígito para que todos los resortes del crédito hipotecario fluyan armoniosamente.

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 2000/Enero 2026)



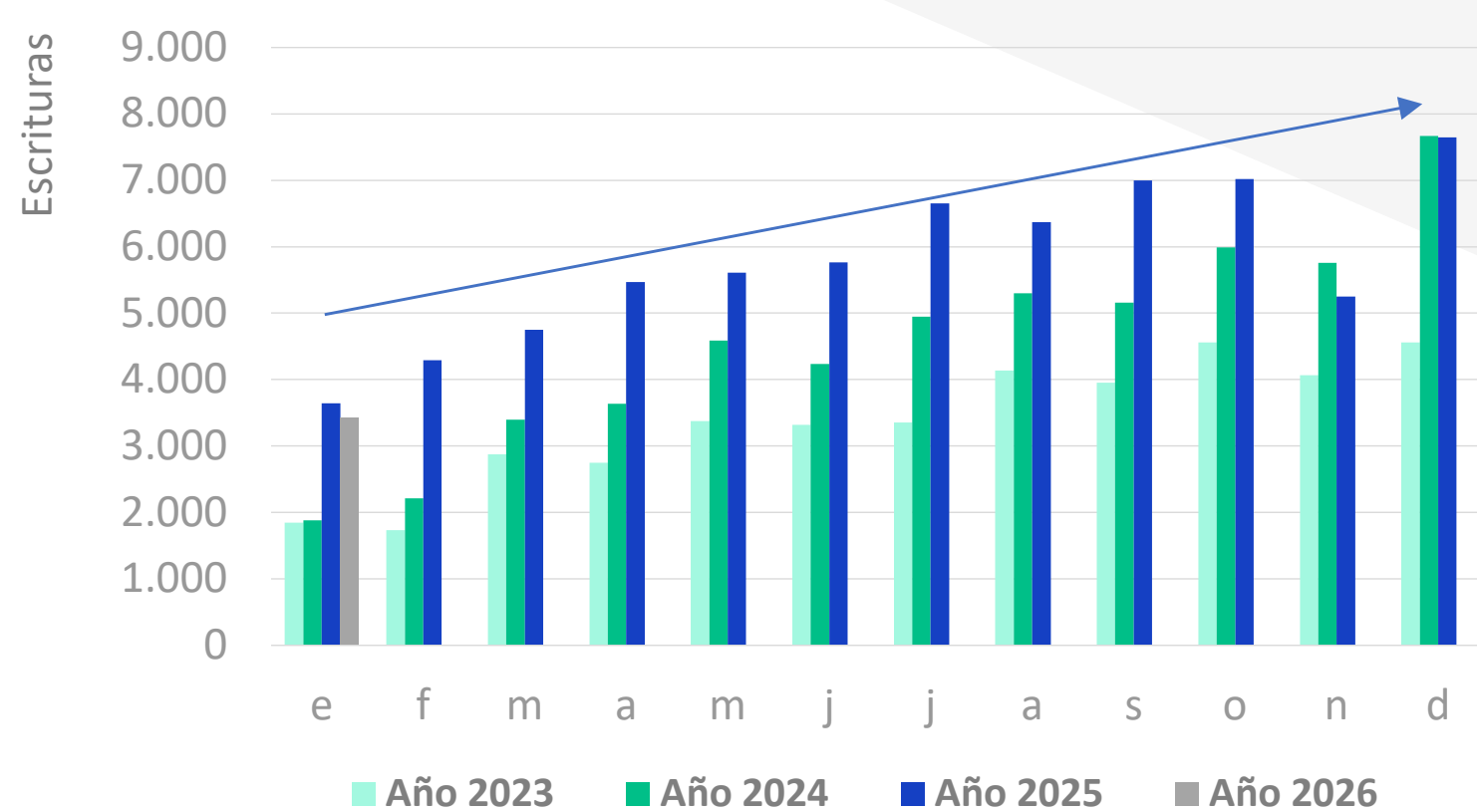
El mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires alcanzó durante el año 2025 las mejores cifras de los últimos 18 años, con un volumen de escrituras muy levemente por debajo de las alcanzadas durante el año 2007. Sin embargo, durante el mes de enero de 2026 se observa una caída interanual de (-6,09%) en el volumen de escrituras de

compraventa y de (-19,05%) en el total de hipotecas, mostrando una cierta ralentización del mercado, habida cuenta que en dicho mes las escrituraciones normalmente bajan de ritmo atento al período estival.

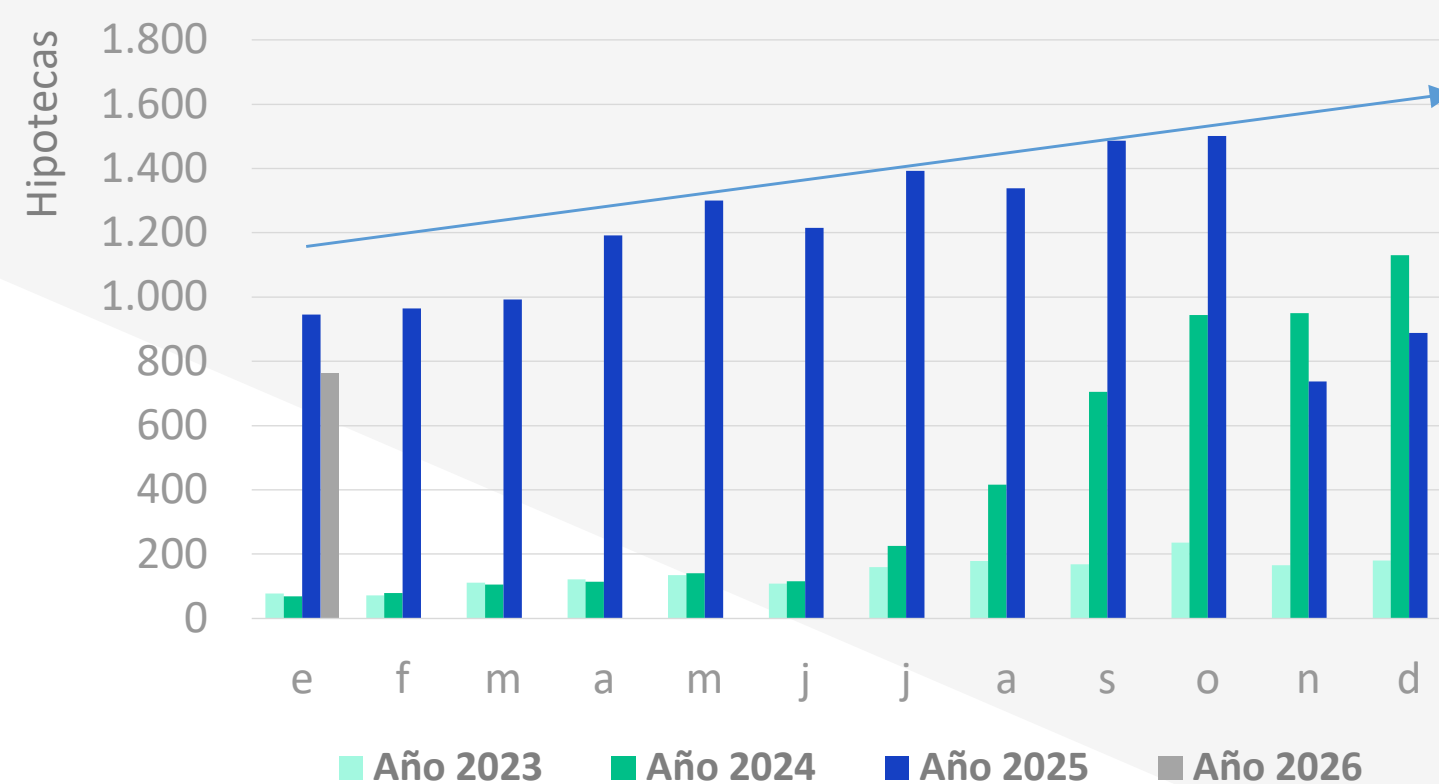
Fuente: Colegio de Escribanos Ciudad de Buenos Aires, IDECBA y Cdi

MERCADO INMOBILIARIO

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



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



El mercado de compraventa de inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires alcanzó en términos comparativos desde el mes de enero hasta diciembre de 2025 un crecimiento acumulado muy relevante, impulsado por el mercado hipotecario, con una evolución acumulada de 26,84%. En tanto, el mercado hipotecario alcanzó una fuerte expansión de 179,40%,

si bien en los dos últimos meses del año y el mes de enero de 2026, ralentiza su desempeño. Como consecuencia de las restricciones visualizadas a partir del segundo semestre, dado el aumento de la tasa de interés y las nuevas condiciones de acceso establecidas por las entidades 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 enero de 2026 se alcanzó un indicador de 1,0 años, con tendencia a la baja, 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, ocurrida durante el año 2025, como hemos visualizado antes, dado que normalmente la compraventa por medio de hipoteca activa fuertemente el mercado de viviendas usadas.

oferta de viviendas nuevas que avanza, pero lo hace a un menor ritmo.

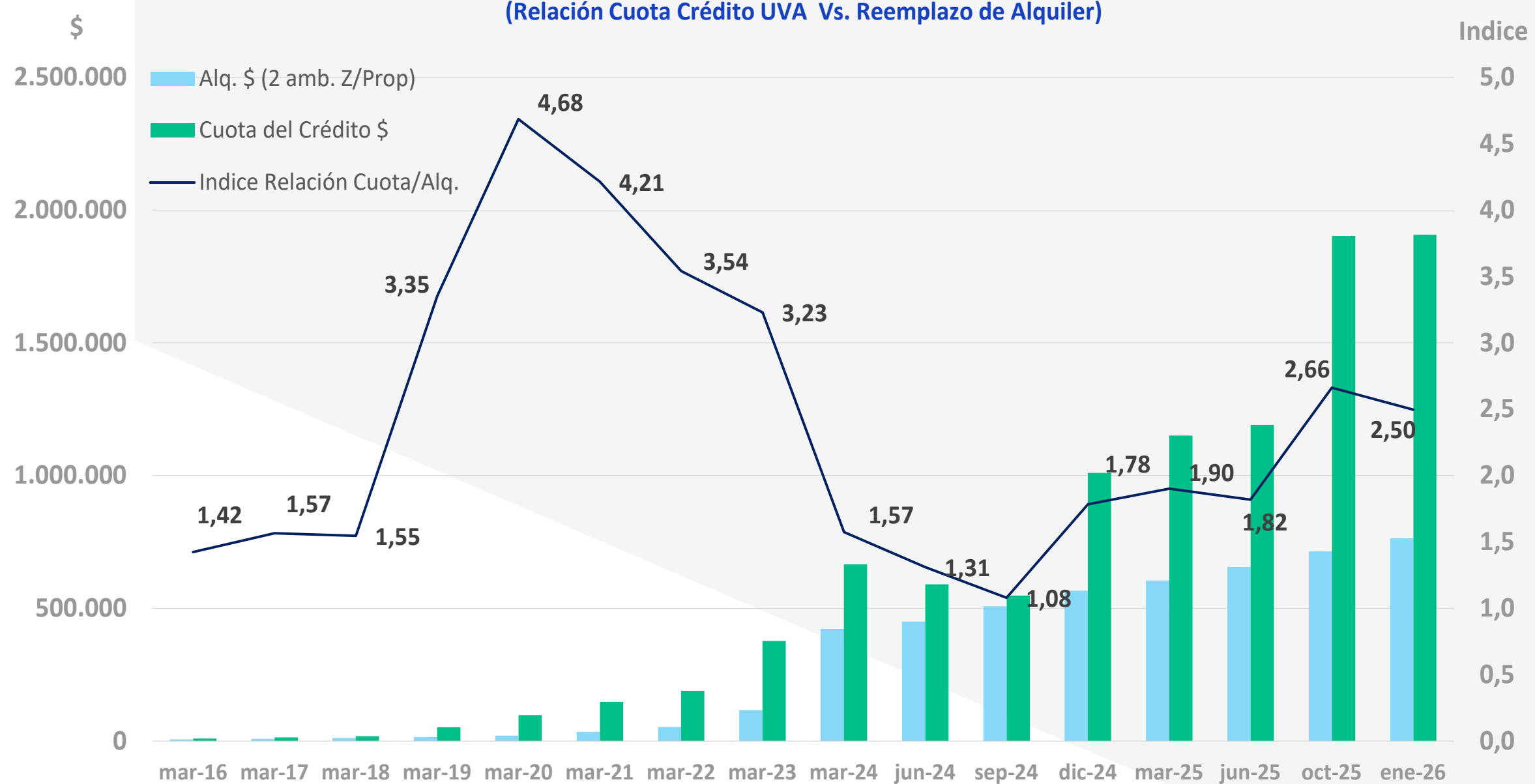
Nota: El indicador surge de comparar el promedio de absorción anual de la demanda (cantidad de escrituras) de los últimos seis meses, versus el stock de departamentos en oferta en cada uno de los períodos analizados, representado en cantidad de años para agotar el stock.

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

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 datos correspondientes al mes de enero de 2026 muestran un leve descenso del indicador arribando a 2,50 puntos, cuyo menor índice se debe esencialmente al incremento del costo de alquiler, contra el cual se compara la cuota del crédito para determinar el valor del indicador, el descenso acontecido en el dólar oficial, redundando en menos Pesos necesarios para ser destinados a la compra de la vivienda a hipotecar y debido al leve crecimiento alcanzado en el valor de la cuota a abonar, resultando apenas un 0,25% de incremento, respecto del valor resultante registrado en nuestro análisis correspondiente al mes de octubre pasado.

Cabe recordar el efecto aletargado en el tiempo que puede tener el indicador, en razón que desde el inicio de los trámites para alcanzar la escritura hipotecaria, el tomador del crédito normalmente debe transitar un período entre 30 y 120 días, desde el inicio de la solicitud hasta la

efectiva concreción de la escritura hipotecaria.. En consecuencia, una solicitud de hoy recién se verá reflejada en las estadísticas en meses posteriores, dependiendo de la entidad y las características que rodean a la operación.

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

cedu 
Cámara Empresaria de
Desarrolladores Urbanos

+

AEV
ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA VIVIENDA
DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

> metadato

INDICES & DATA
INFORMACIÓN
TENDENCIAS
INDICADORES

TRIMESTRAL / FEBRERO / 26

ACCEDÉ A MÁS INFORMES EN

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



@ceduargentina