

cedu

Cámara Empresaria de
Desarrolladores Urbanos

+



ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA VIVIENDA
DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

TRIMESTRAL / JULIO / 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 |



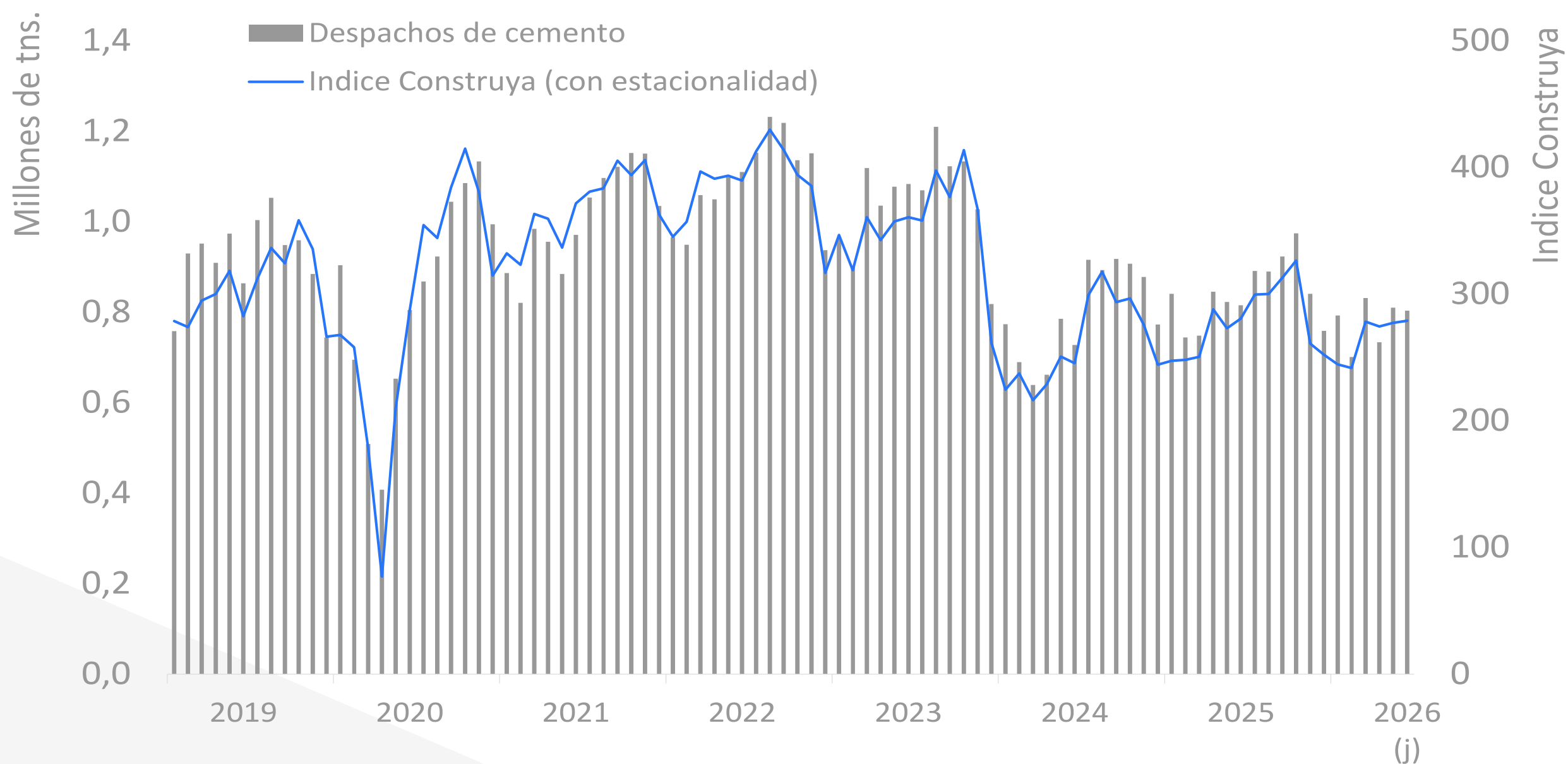
Metadato es la plataforma de inteligencia sectorial de CEDU+AEV que, cada trimestre, integra los principales indicadores de construcción, precios, crédito e información financiera del mercado inmobiliario para ofrecer una foto objetiva del mercado inmobiliario.

Con este informe, la Cámara acompaña a sus más de 160 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, CEDU+AEV 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



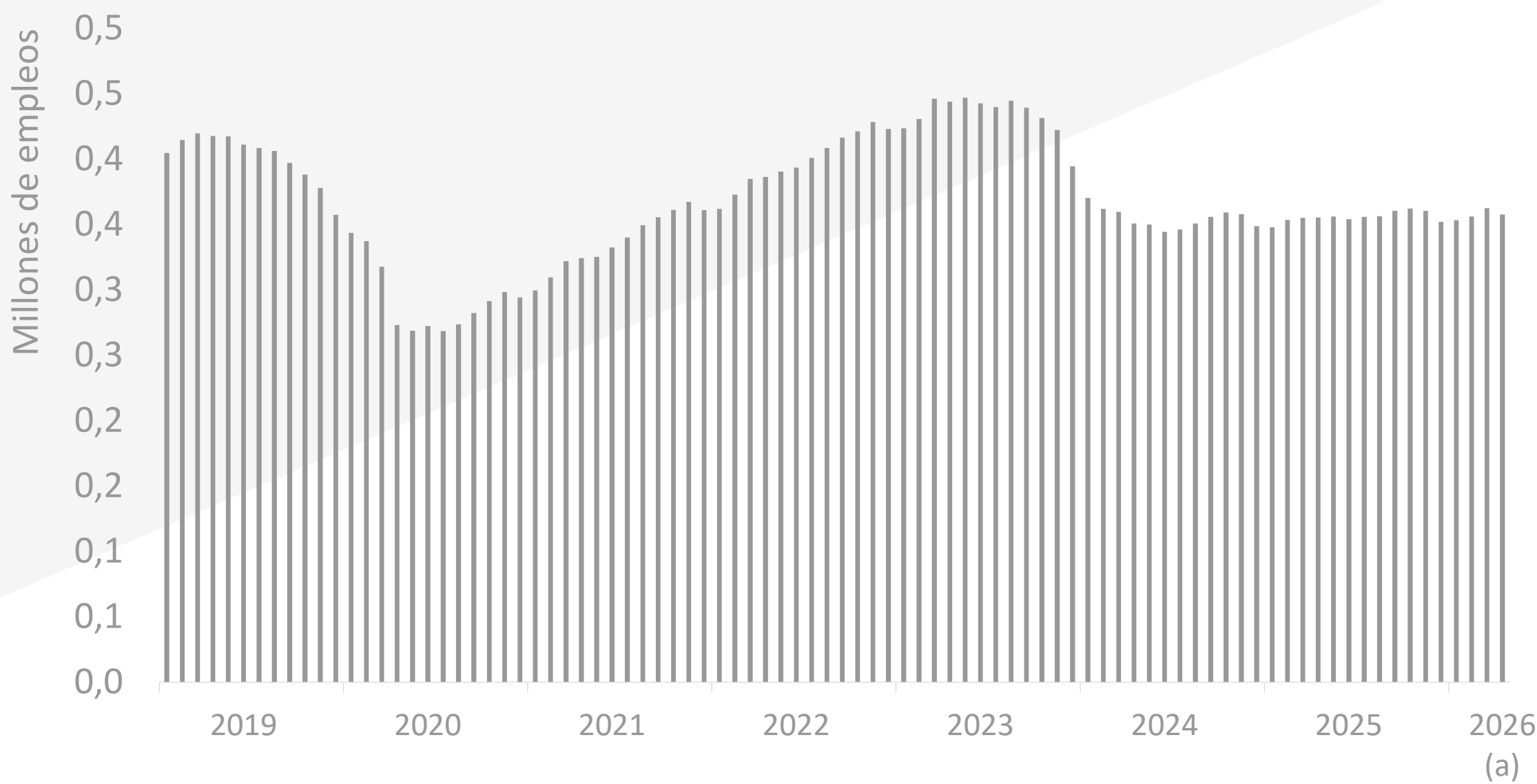
Luego de la caída de los despachos de cemento ocurrida en el mes de febrero pasado, el mercado se recupera durante el mes de marzo y posteriormente se mantiene con algunos altibajos, asta alcanzar cierta paridad entre mayo y junio. La serie histórica del Índice Construya va teniendo una correlación muy cercana con la evolución de los despachos de cemento. Sin embargo, los despachos de cemento caen hacia fines de 2025 y principios de 2026, para volver a recuperarse en el mes de

marzo, manteniéndose estable entre abril y junio, pero por debajo en (-14,53%), respecto del mejor registro alcanzado durante 2025. Este impulso mínimamente es sostenido por la evolución de los permisos de obra de edificios de alto estándar, cuyos emprendedores se esperan con una mejora futura de precios, aún en el escenario actual de alto costo de construcción.

Fuente: AFCP y Grupo Construya

Empleo Registrado en Empresas Constructoras

EMPLEO



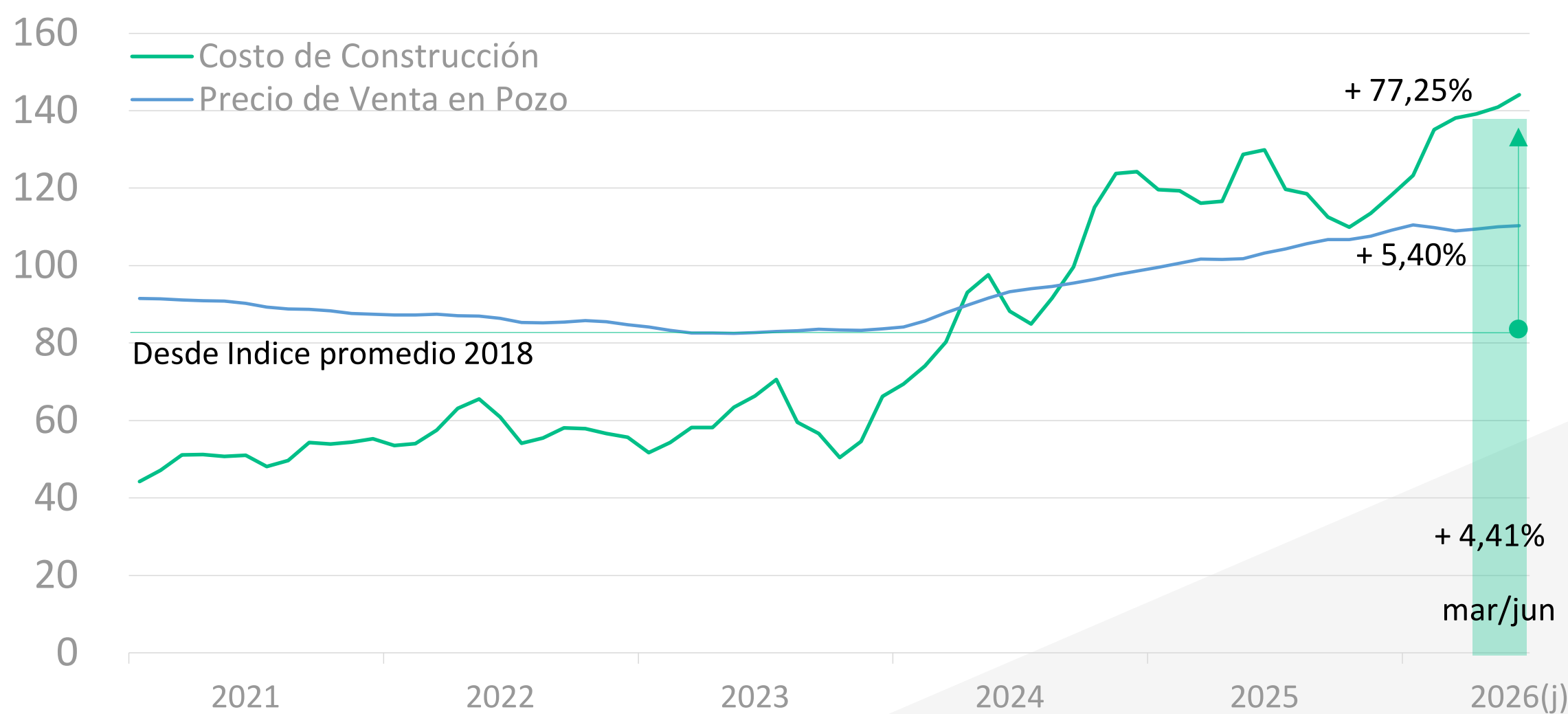
El promedio del empleo registrado de las empresas constructoras se mantuvo durante 2025 cercano a los 356.000 empleos; mientras en los cuatro primeros meses alcanza un leve crecimiento de 0,46%.

Sin embargo, se encuentra un (-17,62%) por debajo del promedio del año 2023, con una tendencia bastante similar a la evolución de los despachos de cemento y al Índice Construya.

Fuente: IERIC

Costo de Construcción y Precio de Venta en Pozo

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



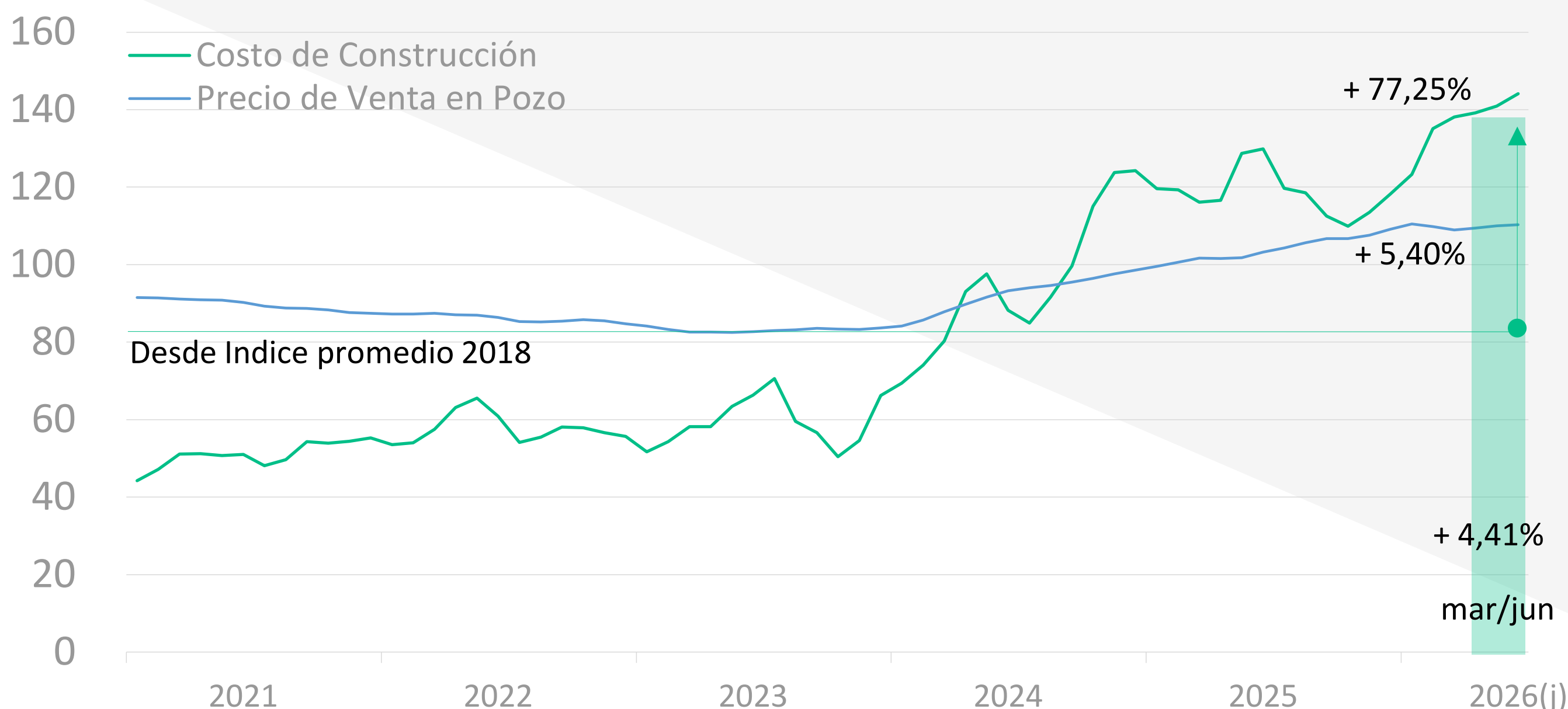
El costo de construcción medido en dólares entre marzo y junio tuvo una apreciación de 4,41%. En tanto, si consideramos el índice promedio del año 2018, comparado con el alcanzado en junio de este año, el costo de construcción subió en términos comparativos un 77,25%.

Mientras, el precio de venta en pozo en igual período al mes de junio es apenas un 5,40% superior. Lo mencionado nos está mostrando la existencia de un alto costo de construcción en dólares que continúa presionando sobre la rentabilidad del sector.

Fuente: Revista Clarín Arquitectura y Zonaprop

Costo de Construcción y Precio de Venta en Pozo

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



En el análisis acumulado de las variables macro del sector, en el último año y particularmente entre los últimos tres meses se viene acortando el diferencial de evolución entre el Índice CAC y la inflación, el primero con un crecimiento acumulado anual de 27,56% y la segunda de 33,48%. Sin embargo, la brecha existente entre los anteriores indicadores señalados y el Índice de Salarios, hoy sigue siendo muy alta y más aún con comparado con la evolución del Dólar Blue; significando de esta manera que los

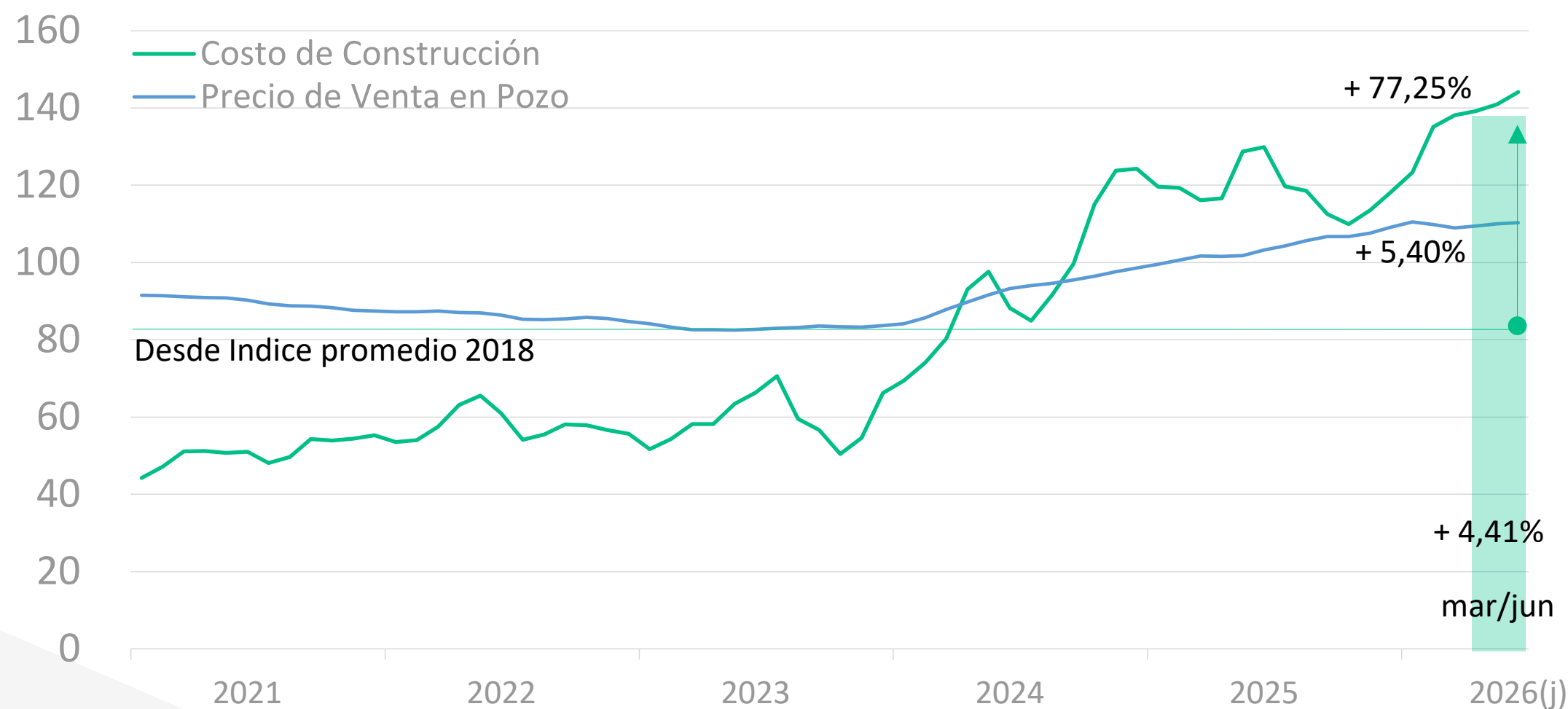
salarios continúan muy lejos de la evolución del costo de construcción, alcanzando un crecimiento anual acumulado de 30,53%, levemente por debajo del IPC. Constituyendo un dato muy revelador del impacto del costo de construcción en el acceso a la vivienda y más aun de los sectores socioeconómicos menos favorecidos.

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

PRECIOS Y RENTABILIDAD

Costo de Construcción y Precio de Venta en Pozo

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



Desde el mes de enero pasado los precios de venta en pozo y de unidades terminadas alcanzaron un aumento, de 1,03% y 1,06%; respectivamente, en donde desde hace 20 meses atrás el precio en pozo continúa creciendo por sobre el precio de unidades terminadas. Mientras el precio de las unidades usadas en los últimos tres meses muestra un leve crecimiento de 0,09%.

consecuencia del incremento del dólar, particularmente el ocurrido en el mes de junio.

En síntesis, los precios de venta en pozo continúan creciendo, por sobre las unidades terminadas, con una brecha en junio de 6,42%, mientras los precios de los departamentos usados se estabilizan y la rentabilidad descende al son del aumento del dólar en el último mes.

En cuanto a la rentabilidad bruta de alquileres en el último período señalado la misma descende un (-2,9%), como

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

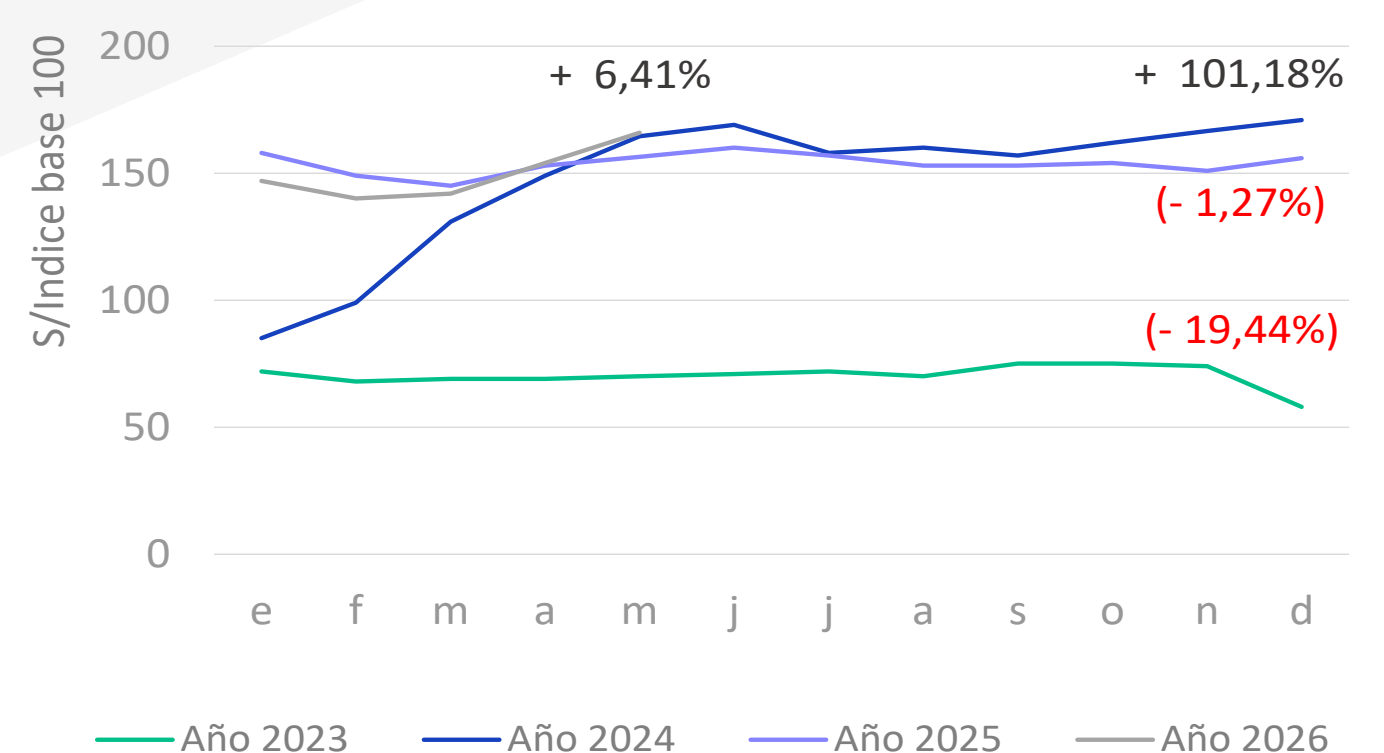
Oferta de Alquiler Ciudad de Buenos Aires

Evolución mensual de avisos - Índice base 100 = Enero 2019



Oferta de Alquiler Cdad. de Buenos Aires

(Período - Ene/Dic)

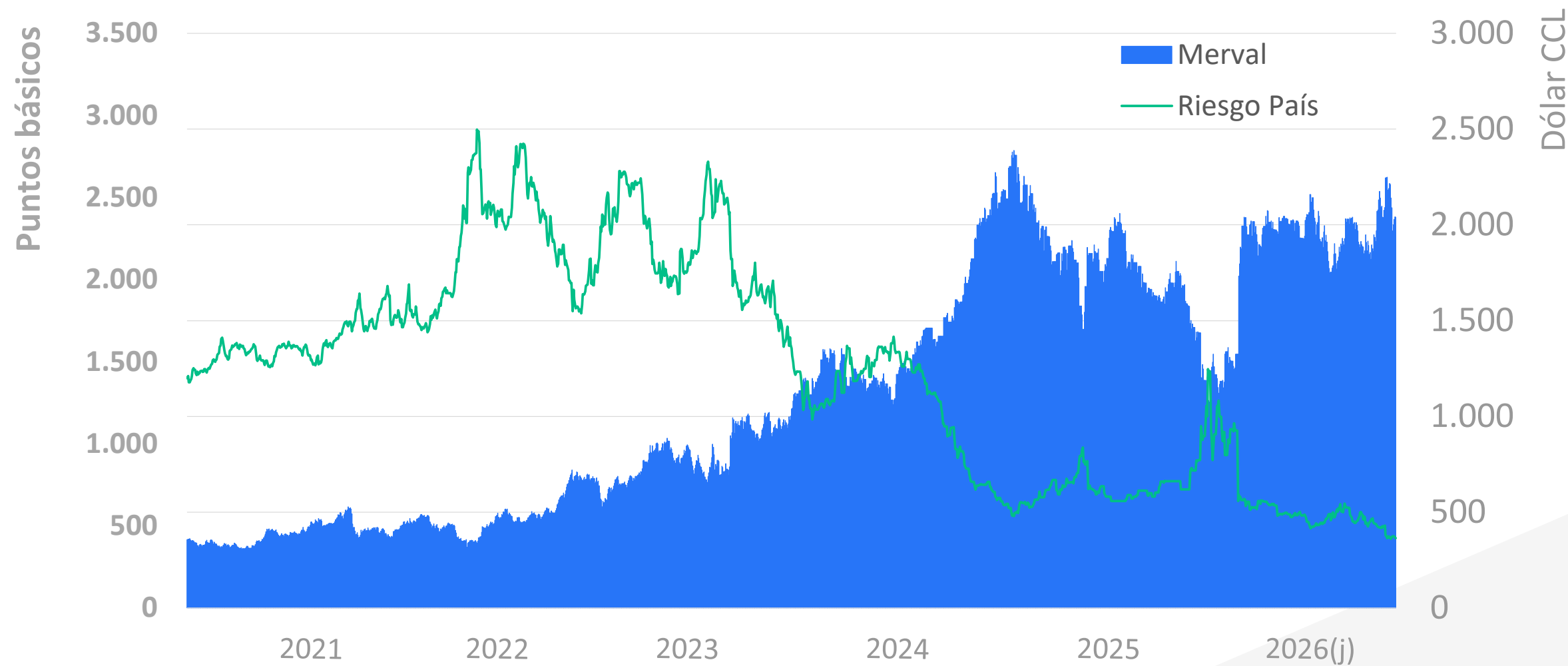


La oferta de unidades en alquiler se recupera luego del descenso ocurrido en los dos primeros meses del año, alcanzando desde el mes de marzo una recuperación de 18,57%, resultando en los cinco primeros meses del año un aumento de 6,41%

Fuente: Zonaprop

BOLSA

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



Durante los primeros seis meses de 2026, el mercado financiero argentino mostró una evolución mayormente favorable, aunque con episodios de volatilidad. El índice S&P Merval tuvo un comportamiento dispar: alternó jornadas de fuertes subas con correcciones impulsadas por la toma de ganancias, la evolución de los mercados internacionales y las expectativas sobre la economía local. Sin embargo, las acciones también reflejaron la cautela de los operadores frente a la incertidumbre externa y a la necesidad de consolidar la recuperación económica.

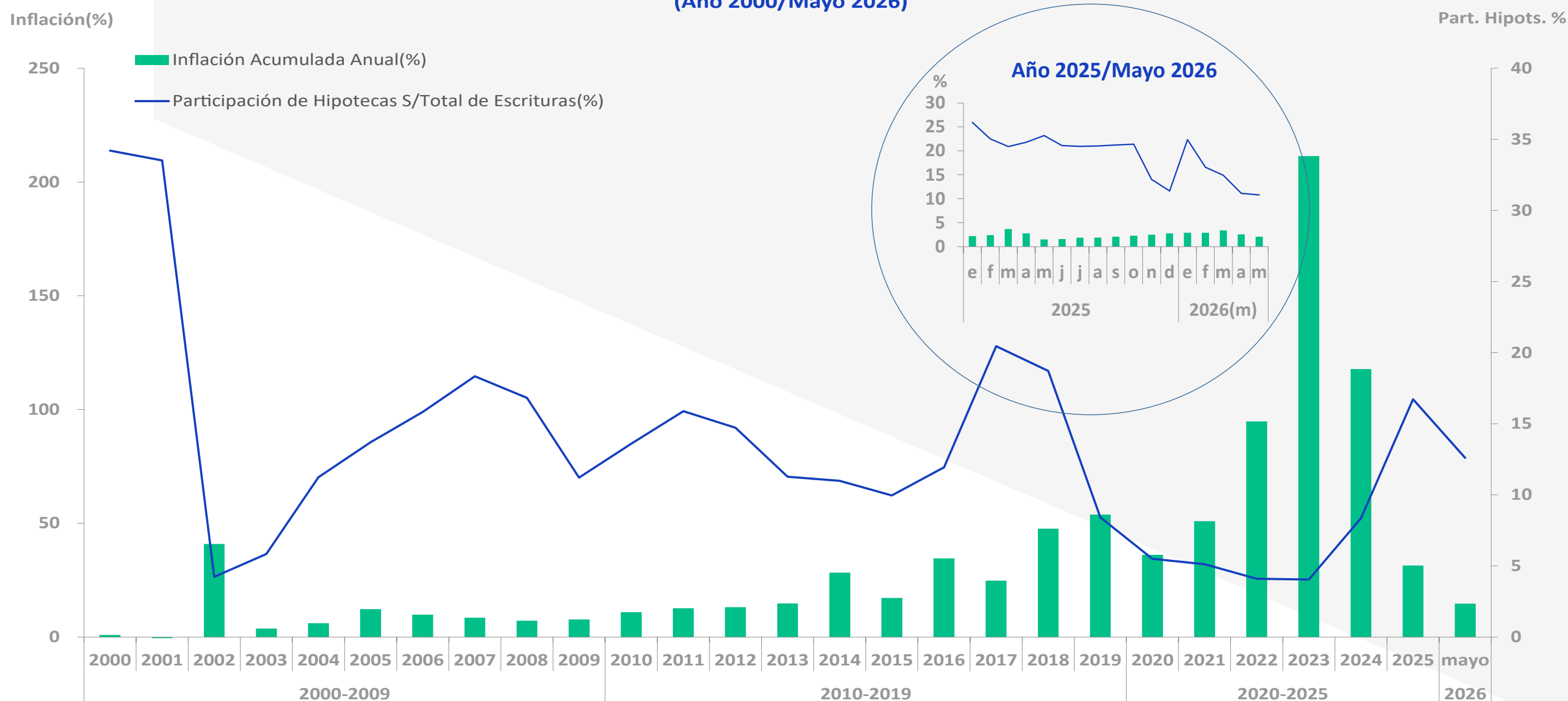
En cuanto al riesgo país, el indicador registró una tendencia descendente durante el semestre y alcanzó niveles cercanos a los 400 puntos básicos, los más bajos desde 2018, impulsado por la mejora de la percepción de solvencia de Argentina, el fortalecimiento de las cuentas públicas y las mejores calificaciones crediticias otorgadas por agencias internacionales.

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/Mayo 2026)



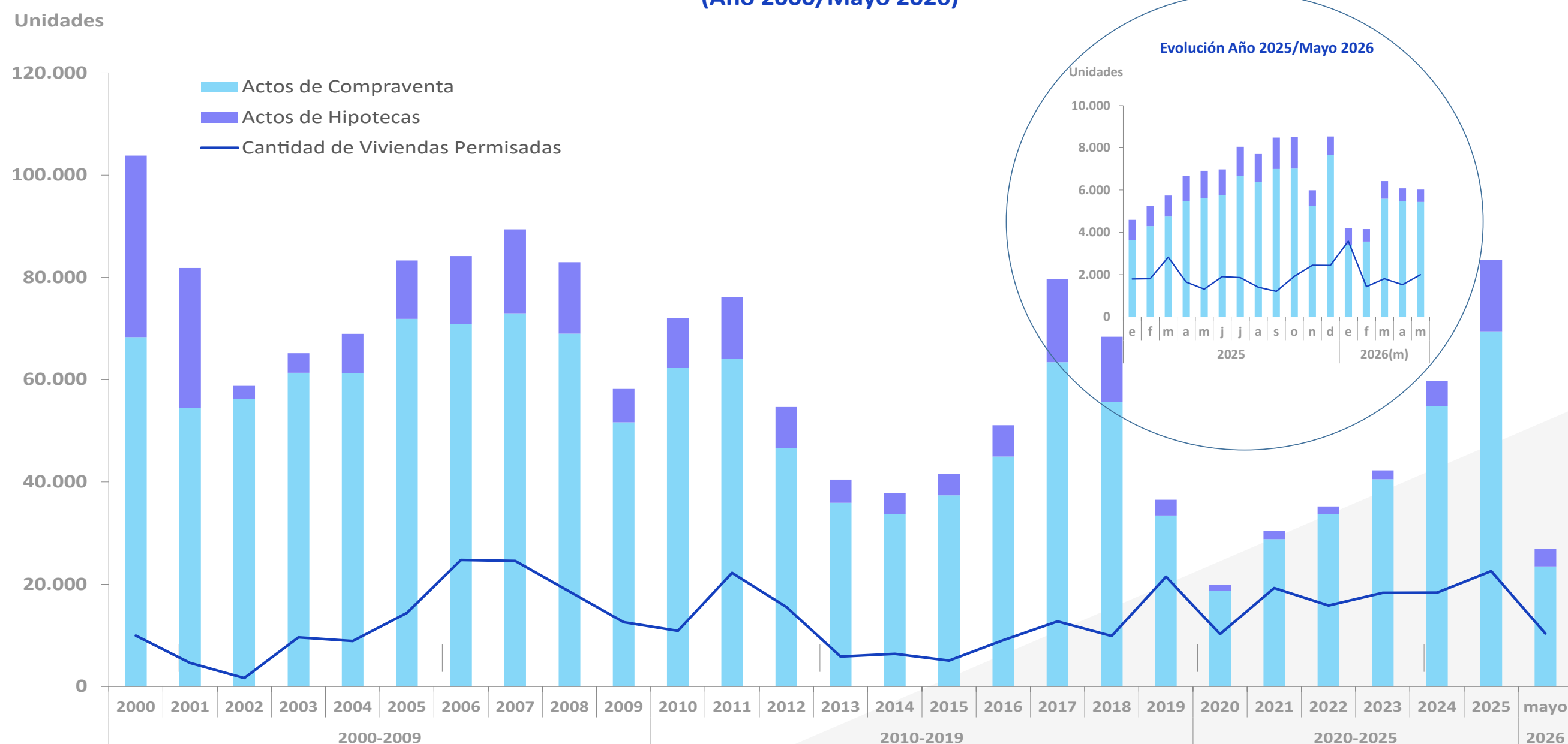
Históricamente el mercado inmobiliario se ha caracterizado por un mayor auge del crédito y demanda hipotecaria cuanto menor es la tasa de inflación, cuya afirmación resulta del gráfico anterior, con las particularidades de la coyuntura de cada período. Durante el año 2025 la inflación acumulada fue de 31,48% y la participación de hipotecas de 16,73%.

Mientras, en los primeros cinco meses de 2026 la inflación resultó ser de 14,69% y las hipotecas alcanzaron una cuota de 12,60%, evidenciándose en estas últimas una desaceleración que se acentúa en el mes de mayo pasado.

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/Mayo 2026)



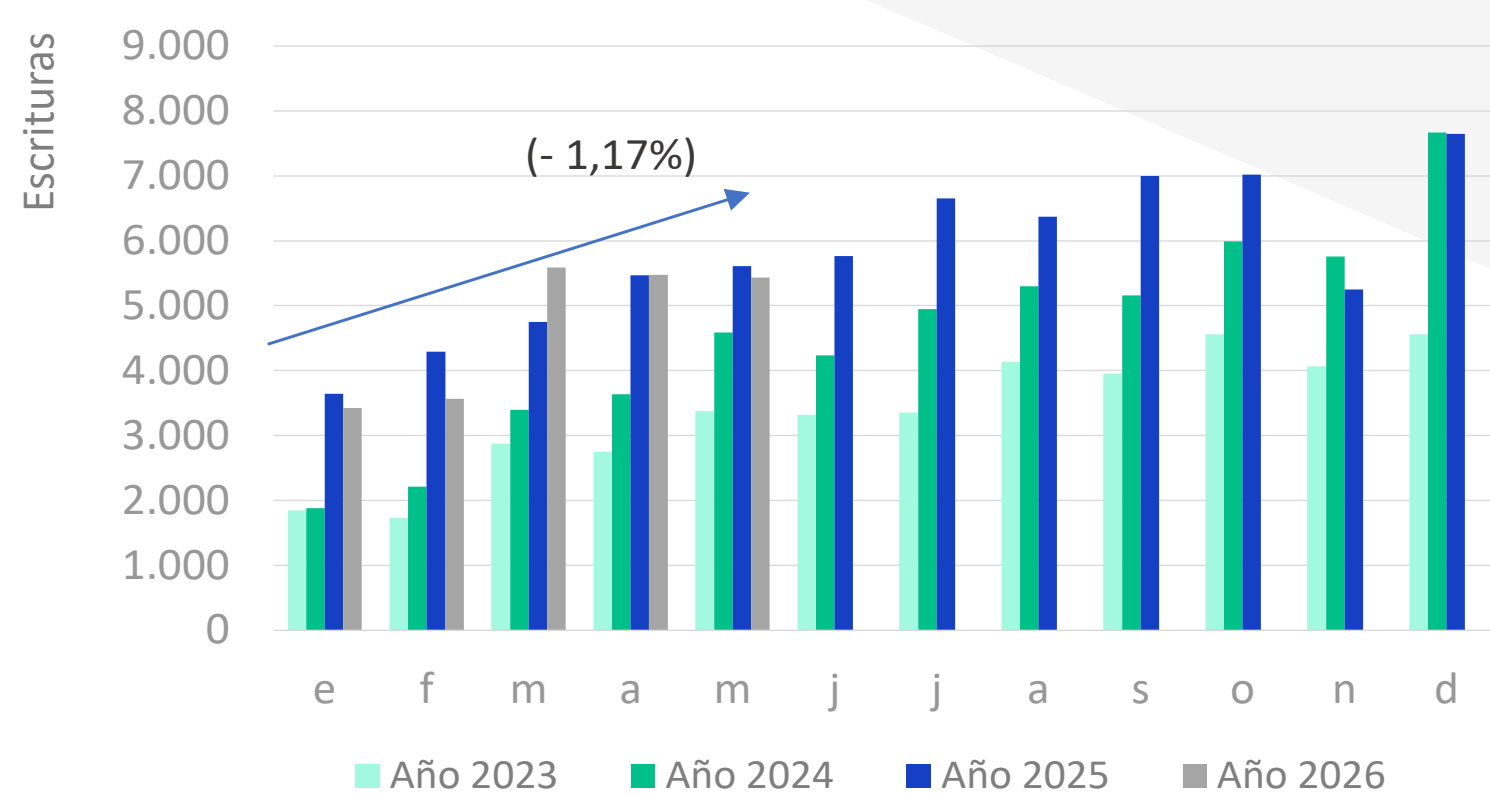
El mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires alcanzó durante el año 2025 las mejores cifras de los últimos 18 años, con un volumen de escrituras muy levemente por debajo de las alcanzadas durante el año 2007. Sin embargo, durante el mes de mayo de 2026 se observa una caída interanual de (-3,12%) en el volumen de escrituras de

compraventa y de (-54,85%) en el total de hipotecas, mostrando una ralentización del mencionado mercado y cuya causa podría obedecer a las mayores exigencias para acceder a los préstamos hipotecarios.

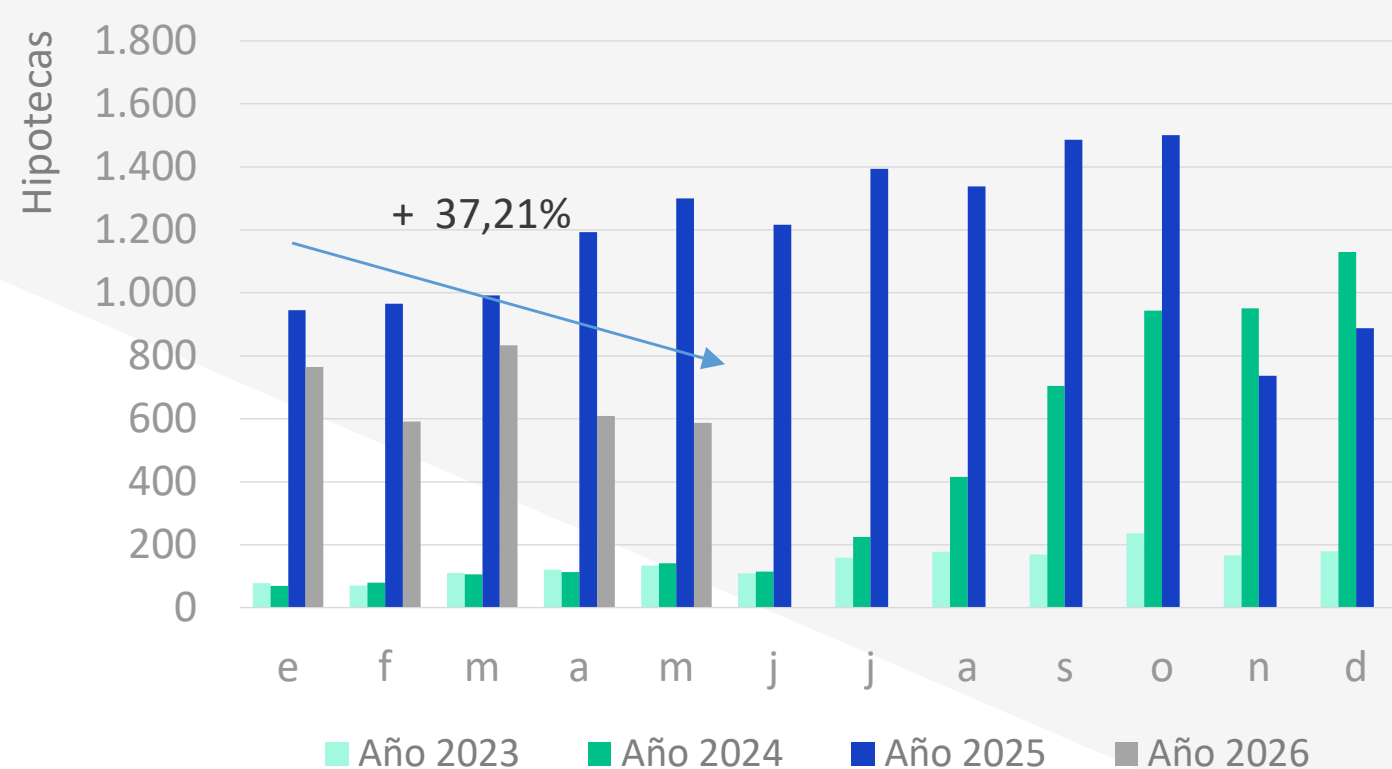
Fuente: Colegio de Escribanos Ciudad de Buenos Aires, IDECBA y Cdi

MERCADO INMOBILIARIO

Escrituras de Inmuebles Cdad. de Buenos Aires
(Período Enero 2023/Mayo 2026)



Escrituras de Hipotecas Cdad. de Buenos Aires
(Período de Enero 2023/Mayo 2026)



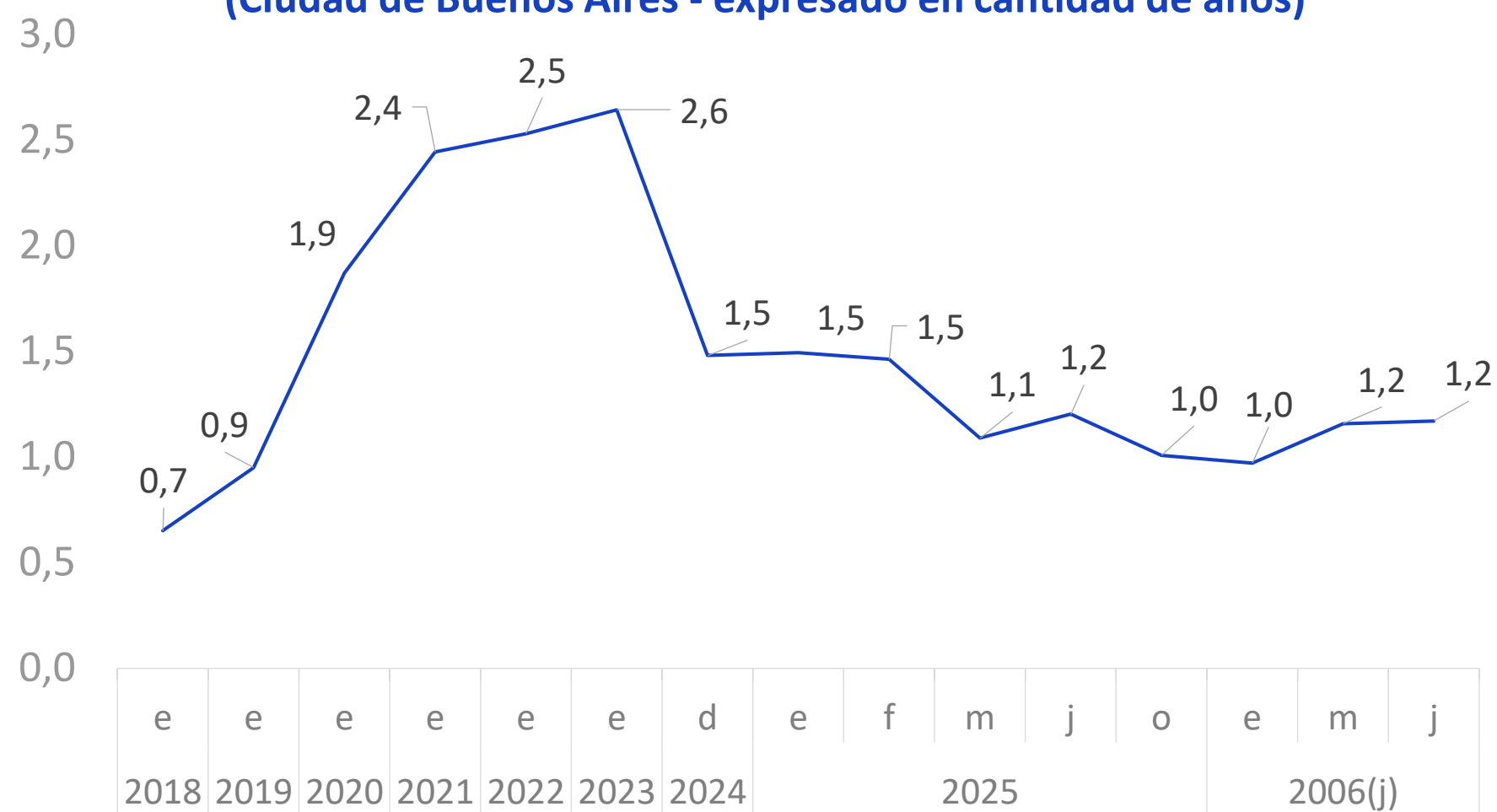
El mercado de compraventa de inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires alcanzó en términos comparativos desde el mes de enero hasta mayo de 2026 en forma acumulada un leve descenso de (-1,17%), respecto del mismo período del año anterior. En tanto, el mercado hipotecario luego de la alta expansión verificada entre abril y octubre del año 2025, hacia

fin del mencionado año se visualiza una ralentización, la que se acentúa durante los primeros cinco meses del corriente año y tal como se mencionó antes, probablemente debido al cierre del grifo crediticio acontecido en la oferta mediante nuevas exigencias 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 marzo de 2026 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, 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.

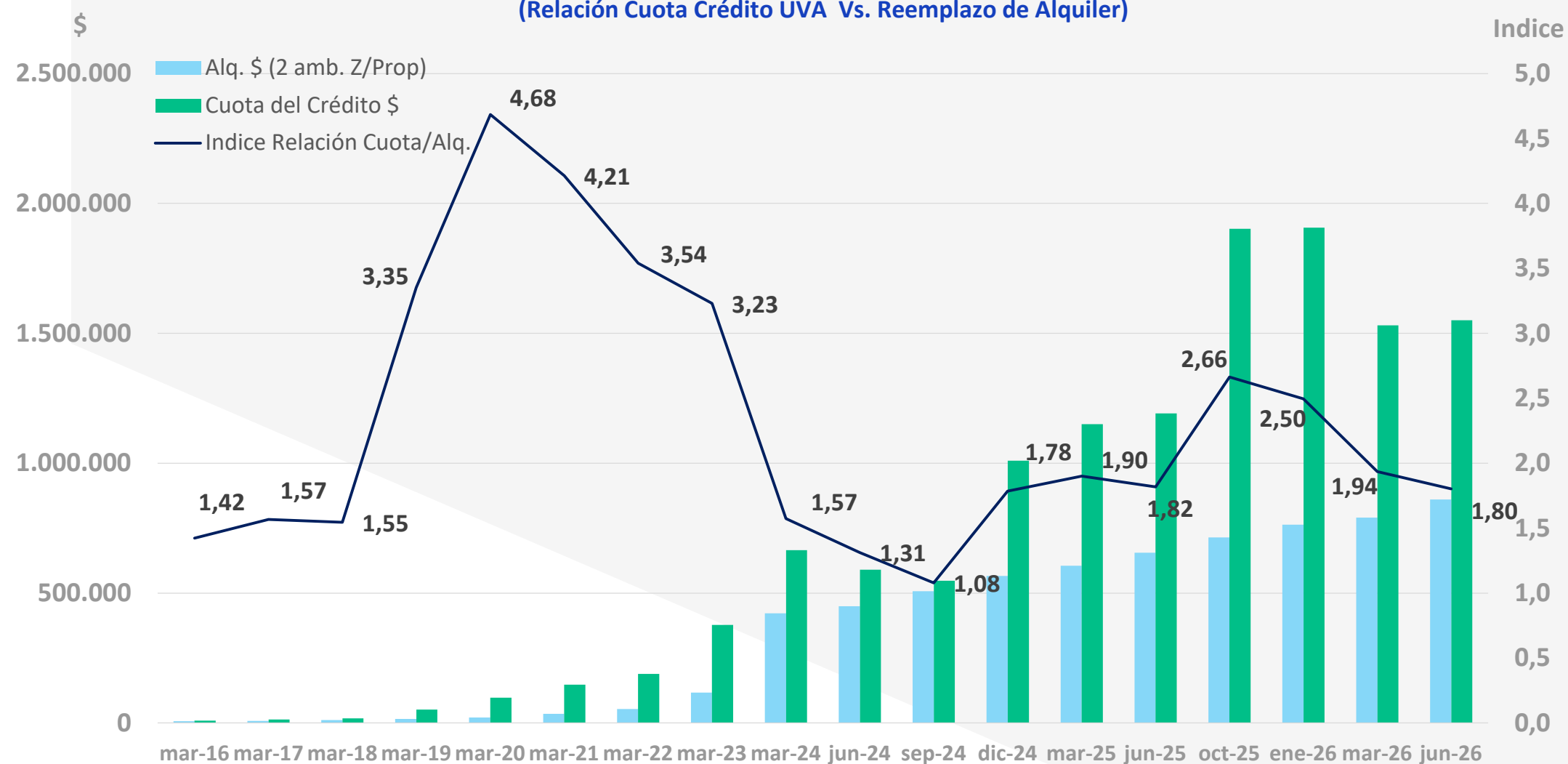
En tanto, durante el mes de junio el índice se mantuvo con el mismo valor señalado para el registro del mes de marzo del corriente año

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 datos correspondientes al mes de junio de 2026 muestran un leve descenso del indicador arribando a 1,80 puntos, cuyo menor índice se debe esencialmente a la baja del costo de financiamiento hipotecario, entre enero y junio de 2026, la tasa nominal anual pasó de 13,90% a 9,50%, representando una reducción de la cuota hipotecaria a abonar en un (-18,73%), un dato muy positivo para el tomador de un crédito.

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 consumidor 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 de escrituras hipotecarias en meses posteriores,

dependiendo de la entidad y las características que rodean a la operación. Si bien el índice bajó en los cinco primeros meses del año, hemos advertido que las instituciones financieras aumentaron las exigencias de aprobación crediticia y ello impactó en el alargamiento de los plazos administrativos, como así también en la originación hipotecaria, disminuyendo el volumen y ralentizando la operatoria.

Nota: El Indicador 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

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 / JULIO / 26

ACCEDÉ A MÁS INFORMES EN

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

 **in**   
@ceduaev