

cedu

Cámara Empresaria de
Desarrolladores Urbanos

+

AEV

ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA VIVIENDA
DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

TRIMESTRAL / SEPTIEMBRE / 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. | STOCK DEPARTAMENTOS |
| 06. | OFERTA DE ALQUILER | 12. | INDICADOR HIPOTECARIO |



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 Índice Construya

CONSTRUCCIÓN



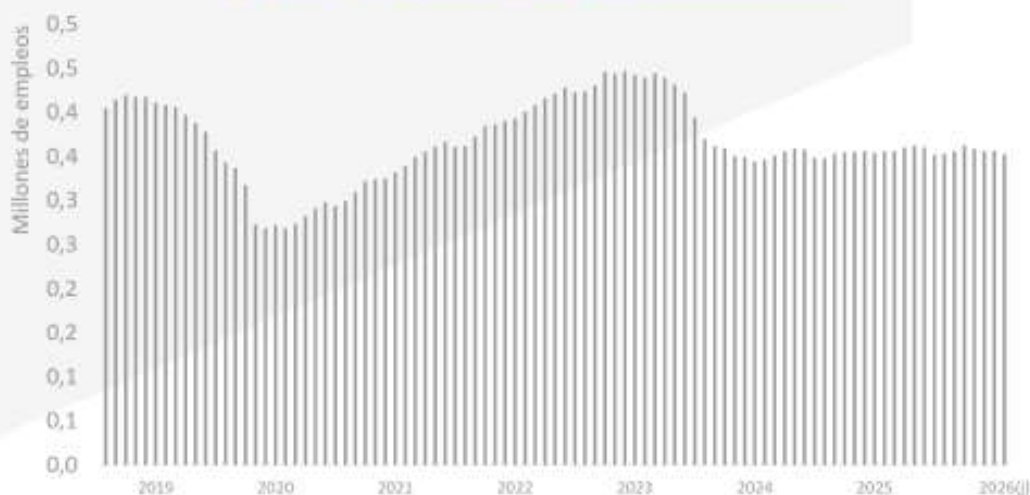
El mes de agosto indica una caída interanual en los despachos de cemento del orden de (-8,13%), por otra parte el acumulado de los ocho primeros meses del año con relación al mismo período de 2025, muestra un descenso de (-4,23%), en cuyo último año pesan muy fuerte los menores despachos que tuvieron los dos primeros meses del año y particularmente el mes de febrero. Sin embargo, en marzo se observa una fuerte recuperación y luego del altibajo del mes de abril se recupera manteniendo un aumento por debajo del 1% mensual,

para culminar el último mes de agosto con un muy leve descenso de (-0,05%). Por su parte, el Índice Construya ha venido acompañando la tendencia de evolución de los despachos de cemento y de no mediar mejoras en la economía faltando cuatro meses para culminar el año, es probable que el escenario se acentúe en ambos índices respecto del acumulado alcanzado durante el año 2025.

Fuente: AFCEP y Grupo Construya

Empleo Registrado en Empresas Constructoras

EMPLEO



Con pequeñas fluctuaciones mensuales el empleo registrado de las empresas constructoras muestra en el mes de julio un leve descenso interanual de (-0,97%), con un promedio en el presente año de 356.650 empleos. Ahora bien, al comparar los siete primeros meses del año con el mismo período del año anterior resulta un leve crecimiento de 0,73%,

manteniendo 31 meses de cierta estabilidad y muy por debajo de las ratios alcanzadas durante el año 2023, desde cuyo período el empleo se redujo en 87.324 puestos de trabajo, representando una caída de (-19,85%) y una leve tendencia a la baja en los últimos cuatro meses del año.

Fuente: IERIC

COSTOS

Costo de Construcción y Precio de Venta en Pozo

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



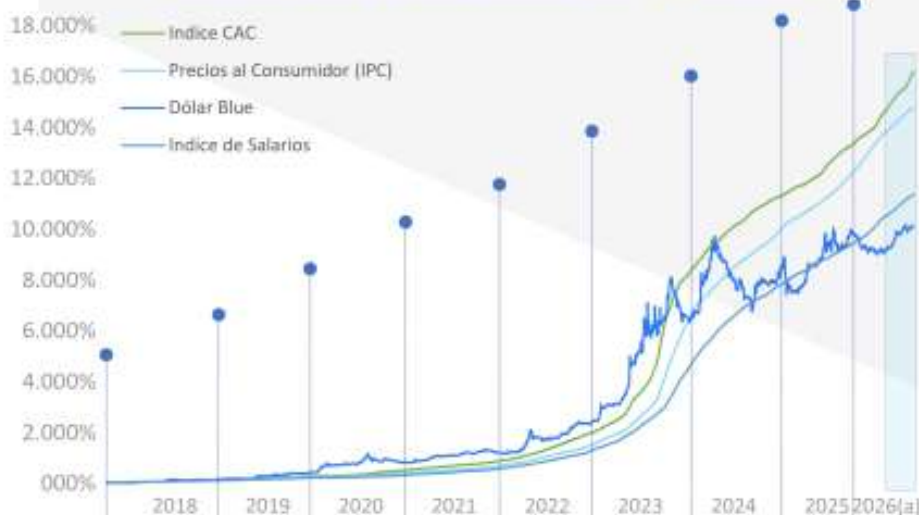
El costo de construcción medido en dólares entre junio y agosto descendió un (-4,5%), como consecuencia del aumento de la cotización del dólar blue en el mencionado periodo en el orden de 9,78%. Mientras, si consideramos el índice promedio del año 2018, comparado con el alcanzado en agosto de este año, el costo de construcción subió en términos comparativos un 69,28%. Mientras, el precio de venta en pozo en igual período al mes de agosto es apenas

un 5,07% superior. En donde, aún luego de la leve baja acontecida entre junio y el último mes, el costo de construcción se mantiene muy alto en dólares y no se corresponde con la evolución de los precios de venta en pozo, continuando un escenario con una marcada ausencia de rentabilidad.

Fuente: Revista Clarín Arquitectura y Zonaprop

ACTIVIDAD E INDICADORES

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



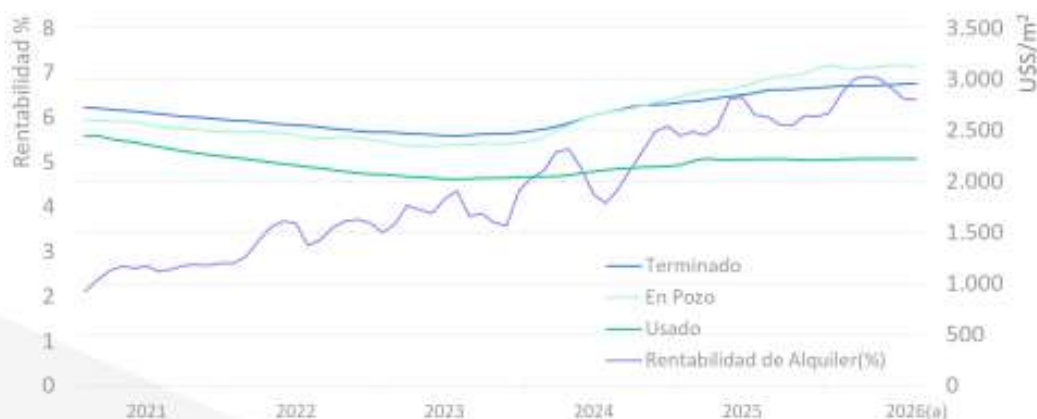
En el análisis acumulado de las variables macro del sector, en el corriente año el ÍndiceCAC y la inflación corren a un ritmo mayor, conjugado en forma opuesta y en el extremo inferior por los salarios y el dólar blue. En efecto, en los primeros ocho meses del año el ÍndiceCAC creció en forma acumulada un 22,20% y la inflación un 21,35%, mientras los salarios crecieron en el mismo período un 20,54%, pero con un atraso acumulado de (-29,96%), en tanto el dólar blue aumentó el 1,63%.

Es de notar que la mencionada brecha, no solo sigue produciendo un fuerte impacto en el sector de construcción y desarrollo inmobiliario, dada la ausencia visible de rentabilidad, sino también en otros sectores económicos particularmente en el mercado interno, dada la distancia existente entre el nivel de salarios y precios.

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

PRECIOS Y RENTABILIDAD

Precio Promedio de Venta y Rentabilidad Bruta



Desde el mes de enero pasado los precios de venta en pozo y de unidades terminadas alcanzaron un aumento de 0,71% y 1,51%; respectivamente, en donde desde hace 22 meses atrás el precio en pozo continúa creciendo por sobre el precio de unidades terminadas. Mientras el precio de las unidades usadas muestra en el mismo periodo un muy leve crecimiento de 0,63%.

En cuanto a la rentabilidad bruta de alquileres en los dos últimos meses desciende un (-3,90%), como consecuencia del leve incremento del dólar, particularmente el ocurrido en el mes

de agosto.

En síntesis, los precios de venta en pozo continúan creciendo, por sobre las unidades terminadas, con una brecha en agosto de 5,61%, mientras los precios de los departamentos usados se estabilizan y la rentabilidad desciende levemente al son del aumento del dólar en el mencionado mes.

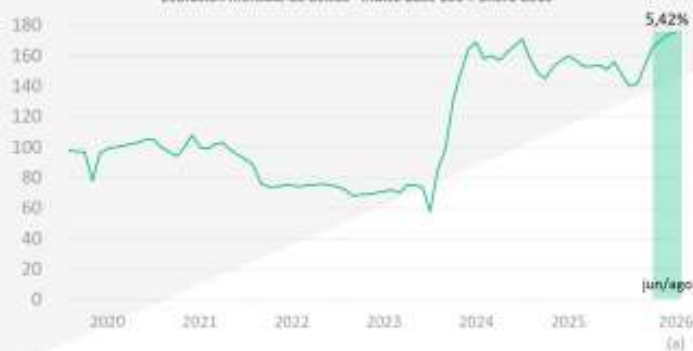
Nota: Esta estadística corresponde a departamentos en venta y alquiler de viviendas permanentes ofrecidos en la Ciudad de Buenos Aires. Cuya rentabilidad está calculada al dólar blue.

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
(Periodo - Ene/Dic)

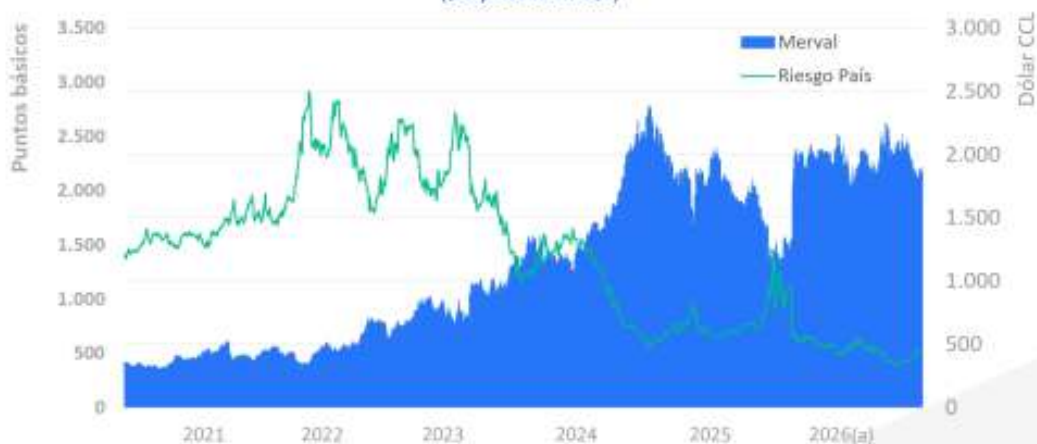


La oferta de unidades en alquiler mantiene un ritmo ascendente en agosto alcanzado el indicador más alto de la serie (175 puntos), con un crecimiento de 5,42% entre los meses de junio y agosto. Mostrando en lo que va del año un aumento de 12,18%.

Fuente: Zonaprop

BOLSA

Indice Merval y Riesgo País
(\$ expresado en US\$)



Entre julio y agosto de 2026, la plaza financiera argentina experimentó una marcada reversión de tendencia. El riesgo país dejó atrás su piso mínimo de 402 puntos —registrado a mediados de año— e inició una tendencia al alza, escalando 80 puntos básicos solo durante agosto para consolidarse por encima de las 500 unidades. Por su parte, el índice de acciones líderes S&P Merval en pesos interrumpió su racha alcista previa debido a factores locales de incertidumbre económica y la menor acumulación de reservas.

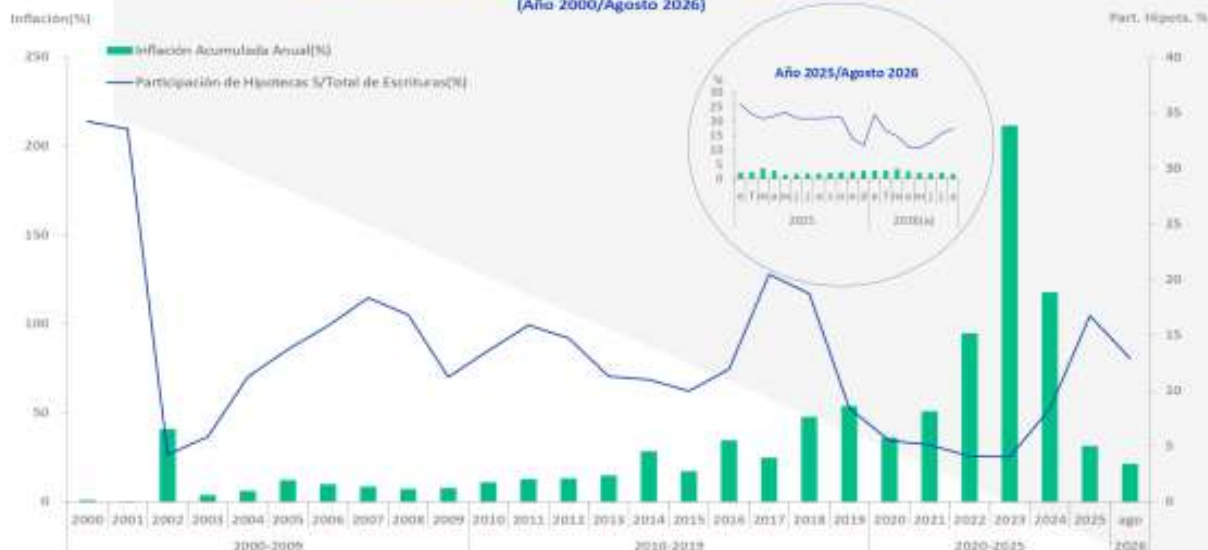
Esto se sumó a un adverso escenario de volatilidad internacional y tasas altas globales, provocando un fuerte retroceso generalizado en la renta variable local, que se tradujo en una significativa caída real y pérdidas acumuladas decrecientes hacia el cierre del bimestre.

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/Agosto 2026)

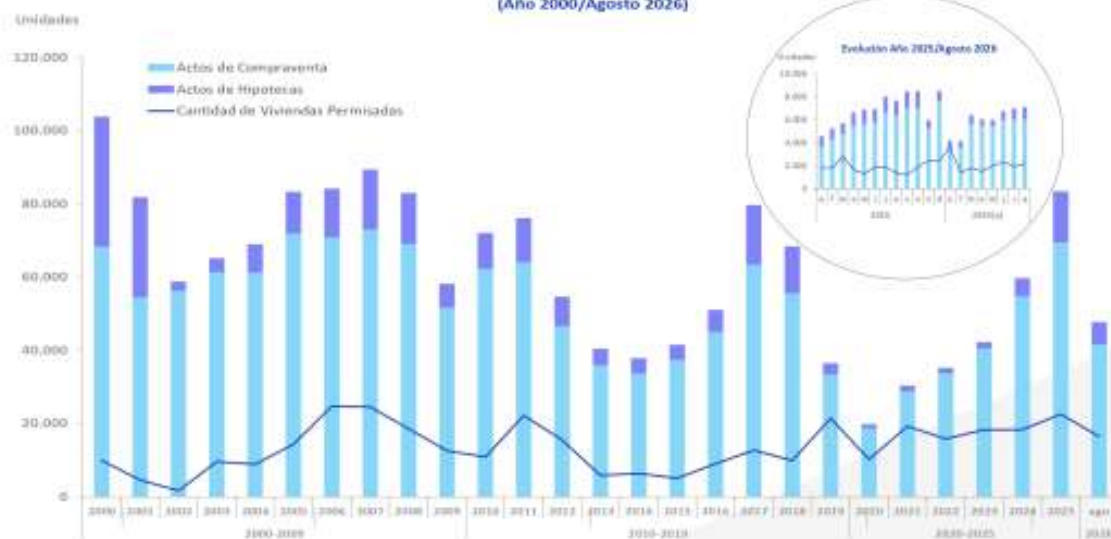


Históricamente el mercado inmobiliario se ha caracterizado por un mayor auge del crédito y demanda hipotecaria cuanto menor es la tasa de inflación, lógicamente ello también ocurrió dependiendo del volumen de oferta hipotecaria y la coyuntura en cada momento. Durante el año 2025 la inflación acumulada fue de 31,48% y la participación de hipotecas de 16,73%.

Mientras, en los primeros ocho meses de 2026 la inflación resultó ser de 21,35% y las hipotecas alcanzaron una cuota de 12,92%, evidenciando signos de desaceleración.

Fuente: Colegio de Escribanos Ciudad de Buenos Aires e INDEC

**Mercado de Compraventa, Hipotecas y Viviendas Permisadas Ciudad de Buenos Aires
(Año 2000/Agosto 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 registradas durante el año 2007. El año 2026 se encaminaba a ser un mejor año, sin embargo la ralentización de las hipotecas ocurrida entre febrero y abril, resulta para los primeros ocho meses del año una caída acumulada de

(-7,97%). Mientras, la cantidad de viviendas permitidas muestran en el mismo período señalado un crecimiento de 13,23%, cuyo 80% de las nuevas edificaciones se concentran durante agosto entre el sector norte y noroeste de la ciudad, entre los barrios de Palermo y Villa Devoto.

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

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



El mercado de compraventa de inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires alcanzó en términos comparativos desde el mes de enero hasta agosto de 2026 en forma acumulada un leve descenso de (-2,27%), 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,

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



hacia fines 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, el dato acumulado muestra una caída de (-33,95%), respecto del mismo período del año anterior.

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 agosto se alcanzó un indicador de 1,1 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, tal 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 señalado el índice muestra una leve baja, como consecuencia de la estabilización de la demanda -debido a su leve descenso- y a la vez, la menor oferta ofrecida al mercado.

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 periodos 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 agosto de 2026 muestran un leve descenso del indicador arribando a 1,59 puntos, cuyo menor índice se debe esencialmente a la baja del costo de financiamiento hipotecario, ocurrida en el mencionado mes, cuya tasa nominal anual pasó de 9,50% a 7,5%, representando una reducción de la cuota hipotecaria a abonar en un (-9,05%) respecto al mes de junio, por lo que representa un dato muy positivo para el tomador de un crédito.

Pese a las restricciones impuestas por los bancos en los meses pasados en cuanto el acceso al crédito, las miras están puestas en las recientes medidas adoptadas por el Gobierno tendientes a impulsar los créditos hipotecarios a través del Fondo de Garantía de Sustentabilidad (FGS) de la ANSES. Cuyo objetivo es generar financiamiento de más largo plazo para los bancos y facilitar que puedan ampliar la oferta de préstamos

destinados a la compra de primera vivienda, atento a las dificultades conocidas con relación al fondeo. Por lo pronto, la primera licitación ya se concretó, con la participación de trece bancos y cuyo resultado inmediato significó una baja de la tasa de financiación hipotecaria.

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 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 / SEPTIEMBRE / 26

ACCEDÉ A MÁS INFORMES EN

CEDU.COM.AR/METADATO

 **in**  **f**  
@ceduaev