



EVOLUCIÓN DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN Y PRECIO DE LAS VIVIENDAS

EVOLUCIÓN DE LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEL PRECIO DE LAS VIVIENDAS.

En 2024 se duplicó el costo de la construcción, el precio de las viviendas sigue estable

En 2024, el costo de construcción en Argentina experimentó un incremento significativo del 69% en dólar de mercado, el nivel más alto desde 2018. Este aumento se debe principalmente a dos factores clave: un alza del 26% en el precio de los materiales y del 116% en el costo de la mano de obra. Además, este aumento se suma al 51% que habían registrado los materiales entre octubre y noviembre de 2023. Así, el costo de construcción subió

121% en dólares entre octubre del 2023 y diciembre del 2024. Este incremento refleja la transformación que transitó la economía argentina, marcando un punto de inflexión en el sector de la construcción que dejó de trabajar con una abultada brecha entre el tipo de cambio oficial y el de mercado. Como consecuencia, y más allá de la reducción en la obra pública, la actividad en la construcción cayó 18% anual.

Índice de costo de la construcción
en dólar de mercado, base 100 = diciembre 2017



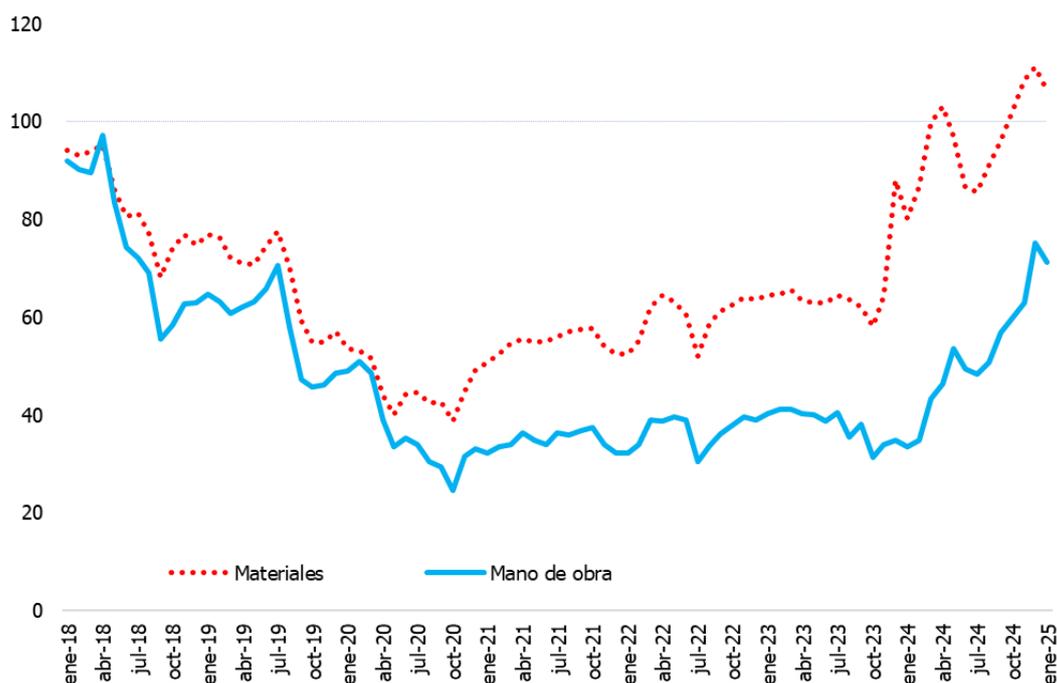
Fuente: Federico González Rouco en base a INDEC y Rava

El encarecimiento de los materiales de construcción ha llevado sus precios a uno de los niveles más altos de los últimos 50 años. Esta escalada se vio influenciada por la dinámica del mercado local, pero también por factores externos que impactaron en los costos de producción y distribución. La falta de acceso a ciertos insumos importados y la dependencia de la inflación interna contribuyeron a esta tendencia, generando un desafío para los proyectos en curso y los planificados.

Por otro lado, la mano de obra también alcanzó un costo histórico, equiparándose a los picos más altos de las últimas cinco décadas. El aumento del 116% en este rubro responde a las demandas salariales en un contexto de inflación persistente, donde los trabajadores buscaron ajustar sus ingresos al ritmo de la suba de precios, especialmente en diciembre, cuando el componente aumentó 19% en dólares. Este incremento, aunque necesario para los empleados, ha elevado considerablemente el presupuesto requerido para cualquier obra.

Índice de costo de la construcción

en dólar de mercado, base 100 = diciembre 2017



Fuente: Federico González Rouco en base a INDEC y Rava

Un elemento central en este proceso ha sido la apreciación del dólar de mercado, impulsada por la reducción de la brecha cambiaria. Este ajuste en el tipo de cambio informal tuvo un efecto directo en los costos de los insumos ligados al

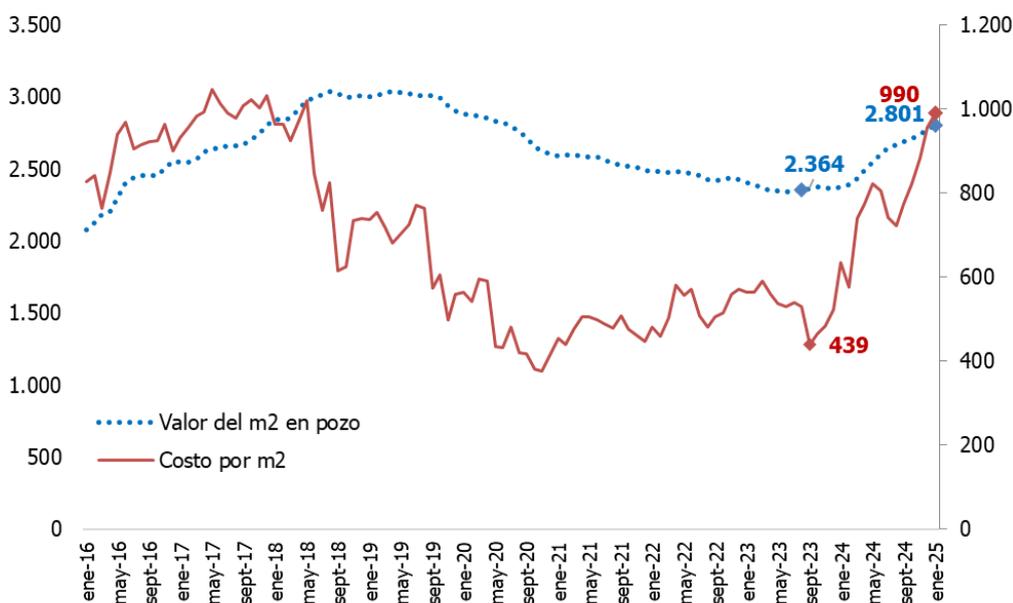
valor del dólar, como cemento, acero y otros materiales esenciales. El aumento del 6% en el dólar de mercado a lo largo de enero permitió que, sin embargo, enero comenzara con una caída del 4,5% en el costo de la construcción.

A mediados de 2023, por ejemplo, el costo de construcción de un metro cuadrado en la Ciudad de Buenos Aires era de 460 dólares (promedio entre agosto y octubre de 2023), aproximadamente, mientras que el valor de venta de un metro cuadrado de proyectos en pozo era de 2.369 dólares. Poco más de un año después, a fines de 2024, el costo de construcción había ascendido a los casi 1.000 dólares por metro cuadrado (el doble, aproximadamente) mientras que el valor de venta se situó según los distintos agentes del mercado en el orden del 10 % anual.

Es decir, este aumento impactó directamente en la viabilidad del negocio desarrollador. En solo un año, el costo de construcción pasó de representar, en promedio, menos del 20% del valor de mercado de un metro cuadrado de una unidad en pozo, mientras que a principios de 2025 ya representaba el 34%. Es decir, cerca de 15% del valor de un metro cuadrado que dejó de poder dirigirse a la renta del desarrollador, al pago de impuestos o a la incidencia del suelo.

Costo de construcción y valor por m2

en CABA, en dólar CCL



Fuente: Federico González Rouco en base a DGEyC y Rava

En resumen, el aumento del 98% en el costo de construcción en 2024 refleja una combinación de factores locales y externos que han llevado a los materiales y la mano de obra a niveles récord. Mientras la apreciación del dólar explica gran

parte de esta suba, la apertura de importaciones aparece como un horizonte de reducción que facilite, en el mediano plazo, una mayor viabilidad de un sector crucial para la oferta de vivienda que requiere el país.