



LA CONSTRUCCIÓN EN ARGENTINA EN LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS

LA CONSTRUCCIÓN EN ARGENTINA EN LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS

Radiografía de la superficie registrada en los principales municipios argentinos entre 2021 y 2025

Síntesis ejecutiva

Entre 2021 y 2025 se registraron 312.272 permisos para construir 85 millones de m², registrados por 246 municipios, que representan 80% de la población urbana del país, lo que arroja un promedio de 17 millones de m² por año. En estos 5 años, la superficie de obra permitada tuvo disminución sucesiva en los 4 primeros años, mientras que en 2025 se registró un incremento de 6% respecto a 2024.

En la distribución provincial se advierte que entre la Ciudad de Buenos Aires y la provincia de Buenos Aires concentran casi la mitad de esta superficie, seguidas por Santa Fe (10%), Córdoba (9%), Mendoza (5%) y Entre Ríos (4%). Las provincias de La Rioja, Catamarca, Chaco, y Formosa tienen una participación muy baja en este aspecto, sumando menos de 2%.

La Ciudad de Buenos Aires en este lustro acumuló 12 millones de m² (15%), destacándose además por tener el mayor tamaño promedio de obra (más de 2000 m²). Los municipios bonaerenses del área metropolitana en su conjunto tuvieron más de 20 millones de m² de superficie permisada (24%).

Sin contar a la CABA, los municipios con mayor construcción fueron Córdoba, Escobar, Tigre, Rosario, La Plata, Gral. Pueyrredón, Luján de Cuyo, Neuquén, Alte. Brown, Berazategui, Salta, Bahía Blanca, Posadas, Moreno, Rio Cuarto y Paraná.

En relación a la población de cada municipio, se destacan casos neuquinos (San Patricio del Chañar, Plottier, San Martín de los Andes), santafecinos (Armstrong, Recreo, San Carlos Centro, Esperanza, Suardi, y Pueblo Esther), así como también Escobar (Buenos Aires), Colonia Caroya (Córdoba), Puerto Deseado (Santa Cruz), Mar Chiquita (Buenos Aires), Rawson (Chubut), Luján de Cuyo (Mendoza), San Andrés de Giles (Buenos Aires), Villa Regina (Rio Negro), Paso de la Patria (Corrientes), y Crespo (Entre Ríos). Entre los de menor construcción en relación a su población se destacan varios municipios sanjuaninos (Caucete, 9 de julio, Chimbabue, Albardón y Sarmiento), del AMBA (La Matanza, Merlo, José C. Paz, Florencio Varela), y de Tucumán (Aguilares, Monteros, San Miguel de Tucumán).

En la agrupación de estadísticas municipales de construcción por aglomerado, además del AMBA se destacan las áreas metropolitanas de Córdoba (5%), de Neuquén-Cipolletti (4%), de Mendoza (4%), de Rosario (4%), de Mar del Plata (2%) y de Santa Fe (1%).

La variación de la superficie permisada en estos años fue diferente en las principales ciudades argentinas: La Ciudad de Buenos Aires y el resto del área metropolitana tuvieron disminuciones entre 2021 y 2024, con una recuperación parcial en el último año. En el caso del aglomerado de Córdoba la tendencia fue inversa, con un incremento sostenido en los primeros años y disminuyendo en el último. Neuquén y Mendoza tuvieron una evolución inconstante pero positiva en su tendencia, incrementando la superficie de construcción. En cambio, los aglomerados de Rosario, Mar del Plata, Salta, Santiago del Estero y Paraná tuvieron una disminución casi constante en su construcción.

El tamaño medio de las obras resulta muy superior en el caso de CABA (2032 m²), y luego en San Miguel de Tucumán, Santiago del Estero y Posadas, seguido de varios municipios del conurbano bonaerense que tienen entre 400 y 600 m² por permiso. Los municipios de Córdoba, Rosario, Salta y Neuquén siguen en un tercer conjunto con un tamaño entre 300 y 400 m² por permiso. Los menores promedios se dan en los municipios pampeanos de Gral. Pico y Santa Rosa, así como en Bahía Blanca, Gral. Pueyrredón, Rio Grande y Luján de Cuyo, con un tamaño medio inferior a 200 m².

Presentación

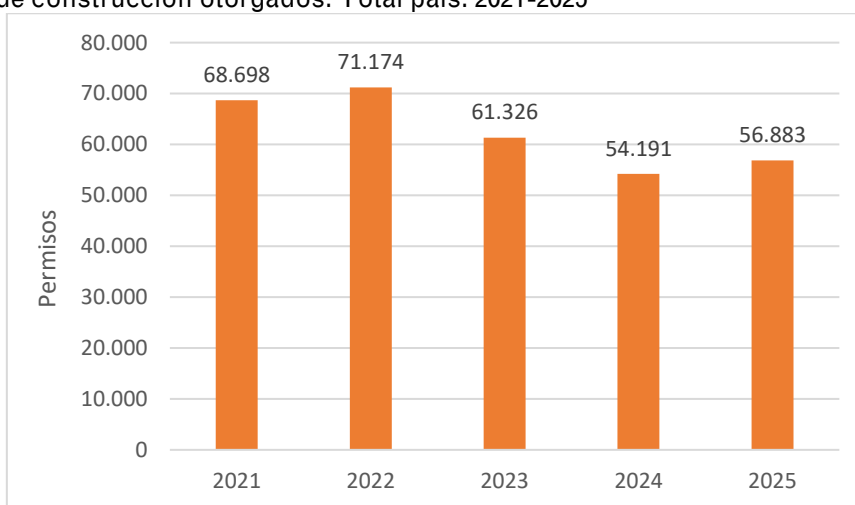
Este informe expone la variación de la construcción en los principales municipios argentinos en los últimos 5 años, que permite interpretar la distribución de la obra privada en el país, así como sus principales variaciones. Se utilizan datos compilados por el INDEC sobre información de permisos de obra registrados por 246 municipios, que representan 80% de la población urbana del país.

Resultados

Entre 2021 y 2025 se registraron 312.272 permisos de construcción para una superficie de 84.299.219 m², dando un promedio de 62.454 permisos y de 16.859.844 de m² por año. La cantidad de permisos tuvo un leve incremento entre 2021 y 2022 (4%), mientras que en los dos años siguientes tuvo variaciones negativas sucesivas (14% y 12%). En 2025 se registraron 56.883 permisos, teniendo un incremento de 5% respecto al año anterior.

Gráfico.

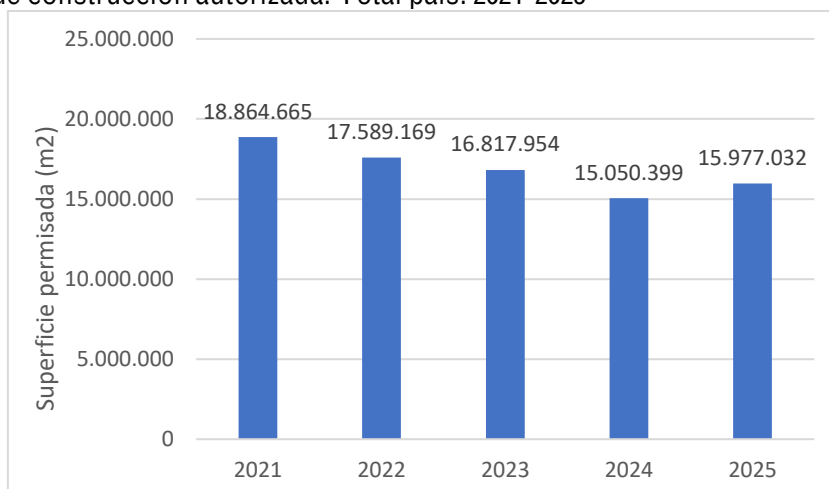
Permisos de construcción otorgados. Total país. 2021-2025



Fuente: Tejido Urbano en base a Estadística de construcción (INDEC)

La evolución de la superficie de obras, en cambio, tuvo variaciones negativas consecutivas entre 2021 y 2024, perdiendo 20% de su volumen en esos años. En 2025 se registraron permisos para construir casi 16 millones de m², lo que representó un incremento de 6% respecto a 2024. Si bien esto último corta la tendencia descendente, el volumen de construcción aún se encuentra por debajo de los tres primeros años de la serie.

Gráfico.
Superficie de construcción autorizada. Total país. 2021-2025



Fuente: Tejido Urbano en base a Estadística de construcción (INDEC)

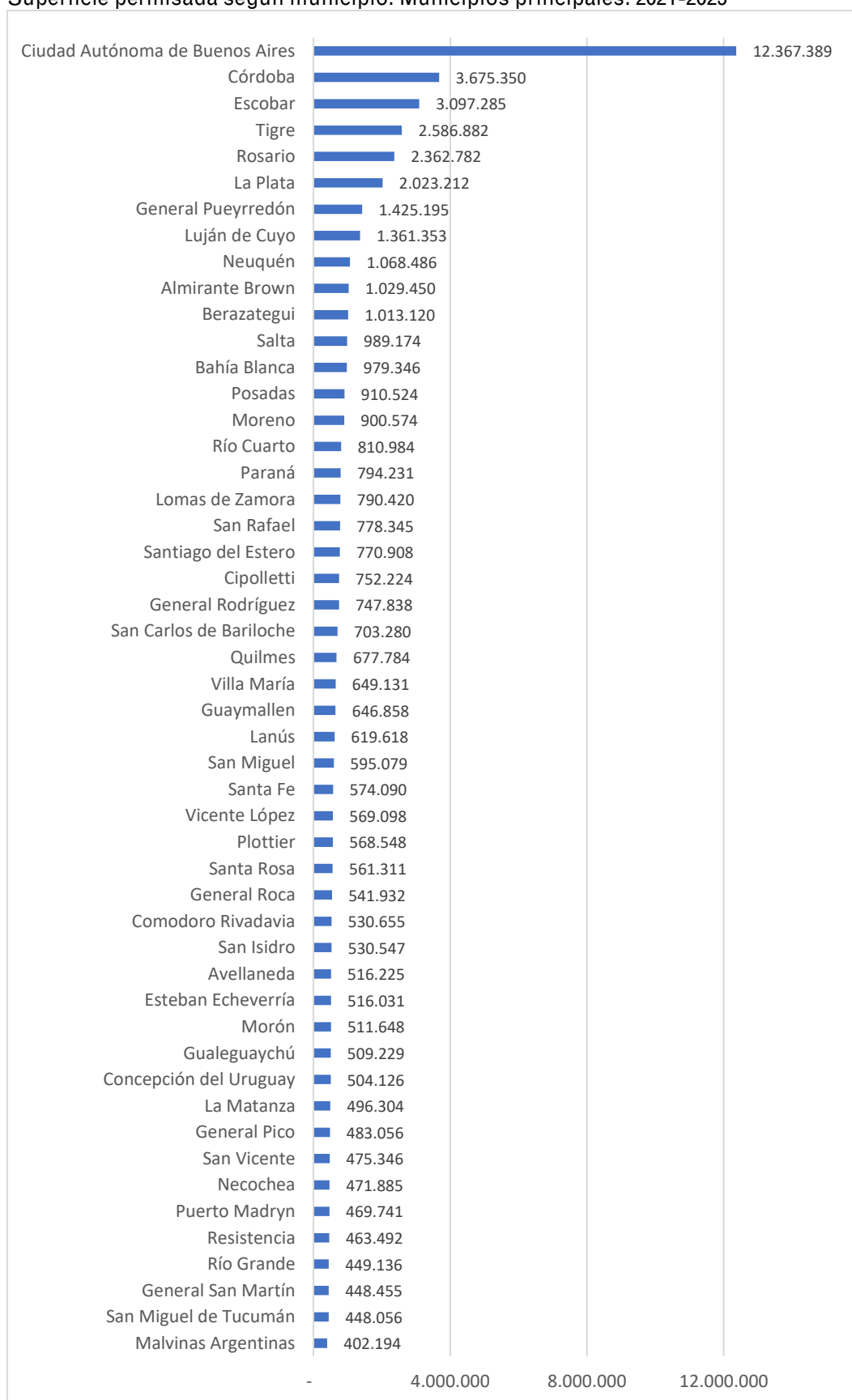
La superficie media por permiso en este lustro se mantuvo relativamente estable entorno a los 270 m2 por construcción.

Distribución por municipio

En el gráfico siguiente se ordenan los municipios según la superficie de obra permitida total para el período analizado. Se destaca la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con una gran diferencia respecto del resto de los municipios, con más de 12 millones de m2 permitidos para estos años. En segundo lugar, se encuentran 3 municipios del área metropolitana de Buenos Aires: Escobar, Tigre y La Plata con un volumen entre 2 y 3 millones de m2, y los municipios cabeceras de las ciudades más grandes con Córdoba (3,7 millones de m2) y Rosario (2,4 millones de m2).

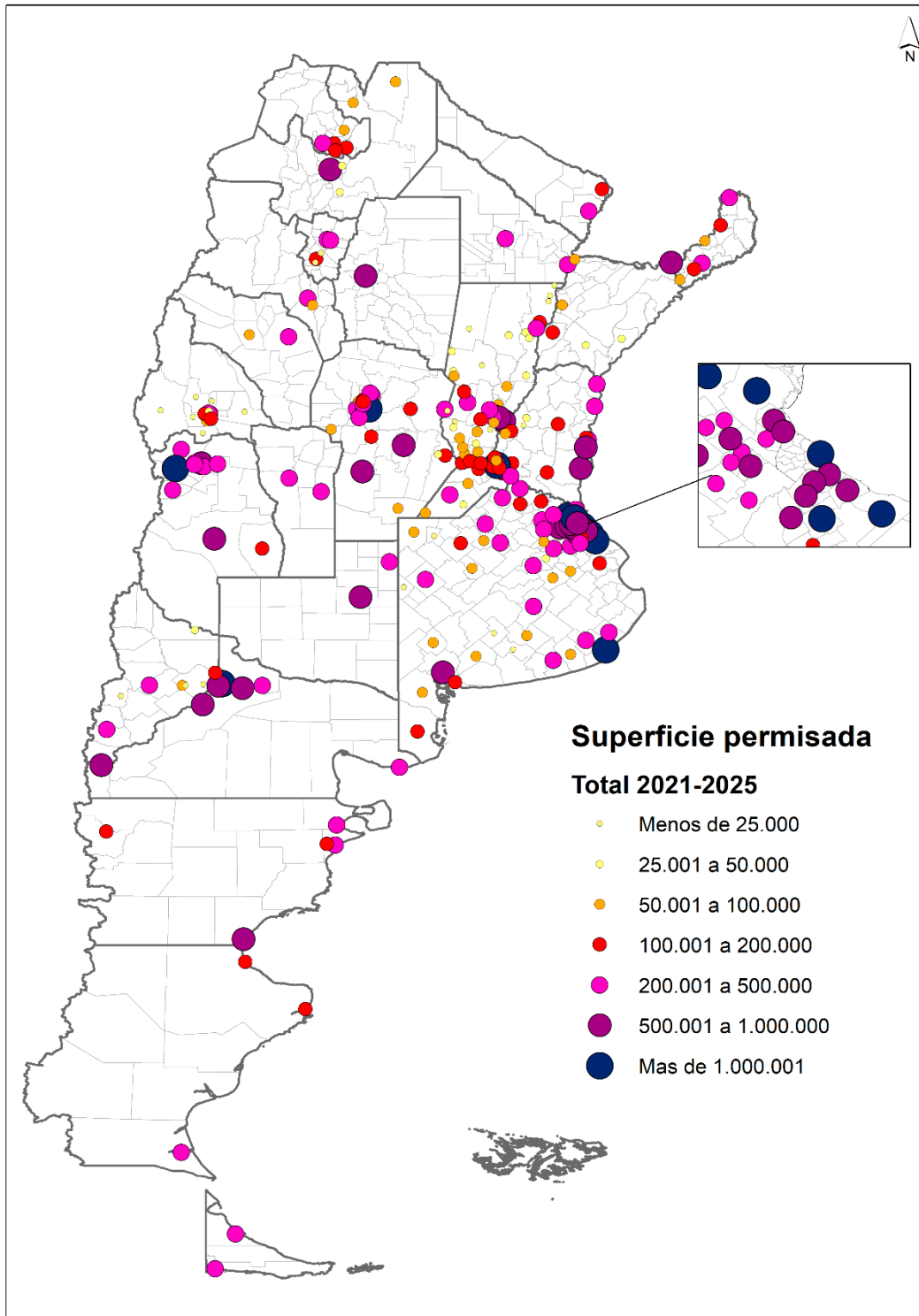
En un tercer rango se encuentran municipios de ciudades importantes como Gral. Pueyrredón (Mar del Plata), Luján de Cuyo (Mendoza), Neuquén, Salta, Bahía Blanca y Posadas, junto con algunos municipios del área metropolitana de Buenos Aires como Alte. Brown, Berazategui y Moreno.

Gráfico.
Superficie permitida según municipio. Municipios principales. 2021-2025



Fuente: Tejido Urbano en base a Estadística de construcción (INDEC)

Mapa.
Superficie permitida según municipio. Total 2021-2025

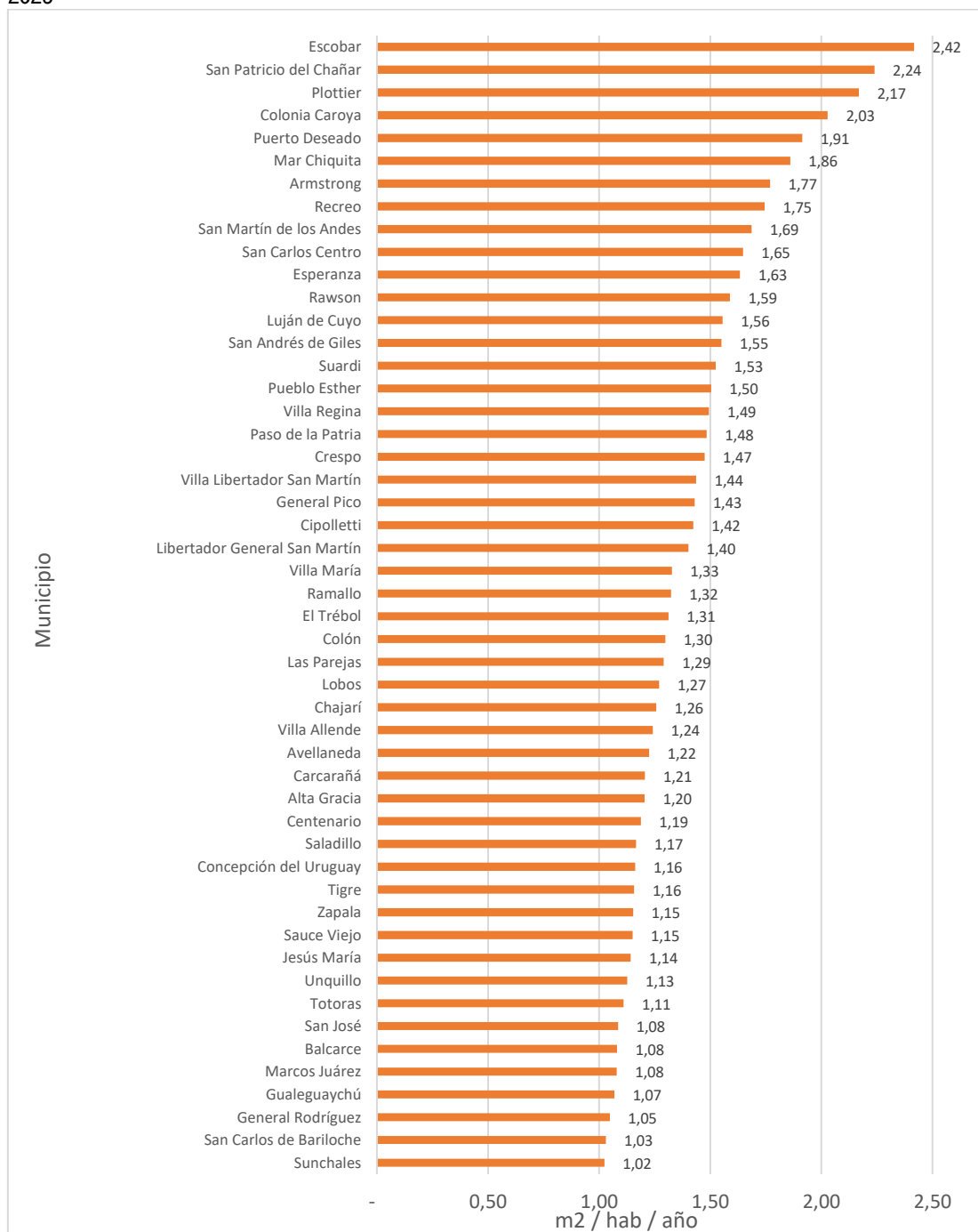


Fuente: Tejido Urbano en base a Estadística de construcción (INDEC)

Considerando la superficie de construcción en relación a la cantidad de habitantes permite comprender el volumen en relación a su tamaño demográfico en un período de tiempo, a partir del indicador de m² por habitante por año.

En el gráfico siguiente se muestra ese indicador para el período analizado, en el cual se destaca Escobar (GBA) y luego varios municipios de la provincia de Neuquén como San Patricio del Chañar, Plottier, San Martín de los Andes, otro conjunto de municipios de la provincia de Santa Fe como Armstrong, Recreo, San Carlos Centro, Esperanza, Suardi, y Pueblo Esther, así como de otras provincias como Colonia Caroya (Córdoba), Puerto Deseado (Santa Cruz), Mar Chiquita (Buenos Aires), Rawson (Chubut), Luján de Cuyo (Mendoza), San Andrés de Giles (Buenos Aires), Villa Regina (Rio Negro), Paso de la Patria (Corrientes), y Crespo (Entre Ríos).

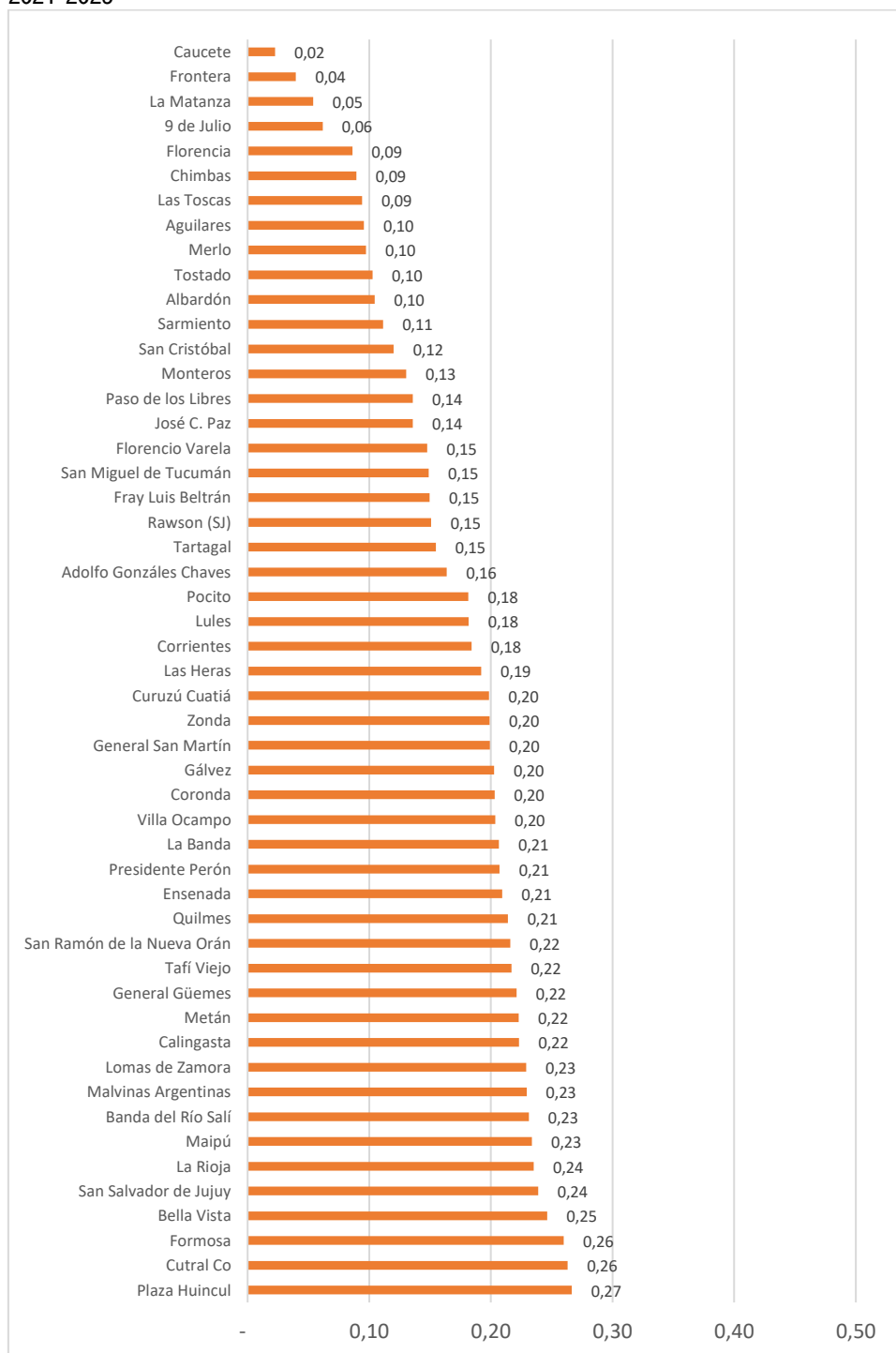
Gráfico.
Relación construcción-población (m2 por habitante por año) en municipios principales. 2021-2025



Fuente: Tejido Urbano en base a Estadística de construcción (INDEC)

Entre los de menor construcción en relación a su población se destacan varios municipios sanjuaninos como Caucete, 9 de julio, Chimbas, Albardón, Sarmiento, Rawson y Pocitos, junto con municipios populosos del AMBA como La Matanza, Merlo, José C. Paz, Florencio Varela, y de la provincia de Tucumán (Aguilares, Monteros, San Miguel de Tucumán, Lules).

Gráfico.
Relación construcción-población (m2 por habitante por año) en municipios con menor valor. 2021-2025



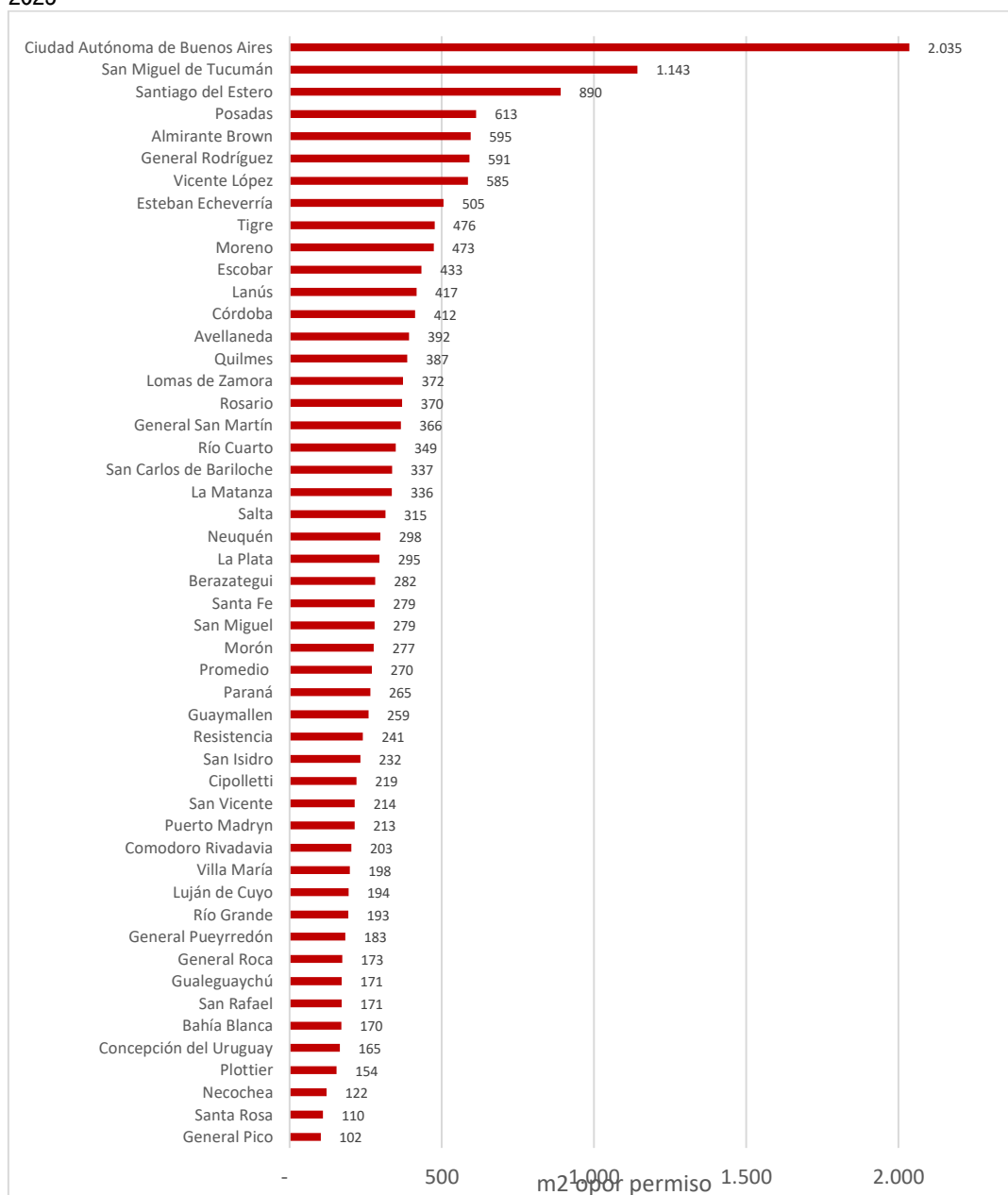
Fuente: Tejido Urbano en base a Estadística de construcción (INDEC)

En cuanto al tamaño de las construcciones, el promedio de superficie por permiso revela que exceptuando la CABA (2035 m2), el resto de los municipios tienen superficies mucho menores. Se destaca el caso de San Miguel de Tucumán, con un tamaño medio de 1143 m2, seguido de Santiago del Estero (890 m2), Posadas (613 m2), y luego algunos municipios del conurbano que

tienen entre 400 y 600 m² por permiso (Alte. Brown, Gral. Rodríguez, Vicente López, Esteban Echeverría, Tigre, Moreno, Escobar y Lanús). Los municipios de Córdoba, Rosario, Salta y Neuquén siguen en un tercer conjunto con un tamaño entre 300 y 400 m² por permiso. Los municipios que tienen cierto volumen de construcción con menor tamaño por permiso son los casos de La Pampa: Gral. Pico (102 m²) y Santa Rosa (110 m²), así como también Bahía Blanca, Gral. Pueyrredón, Río Grande y Luján de Cuyo, todos con obras promedio por debajo de los 200 m².

Gráfico.

Tamaño medio de los permisos (m²) en los municipios con mayor construcción. Total 2021-2025

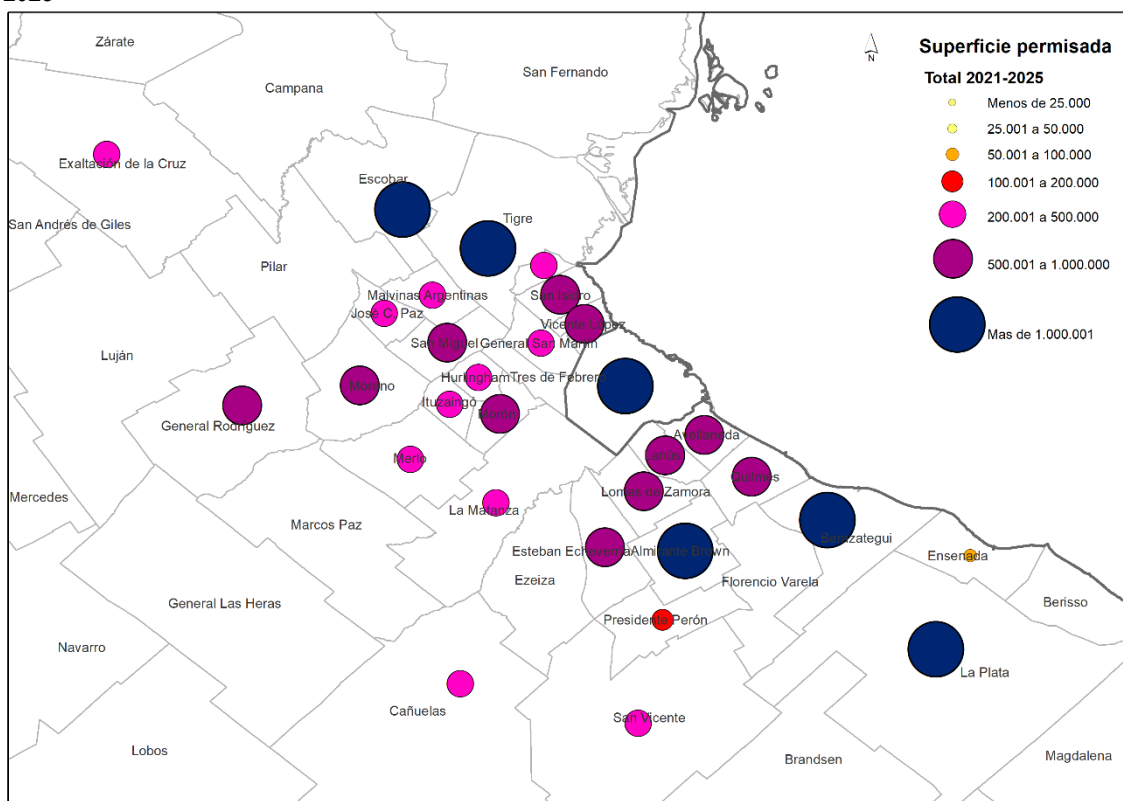


Fuente: Tejido Urbano en base a Estadística de construcción (INDEC)

La Región Metropolitana de Buenos Aires concentra casi la mitad de la superficie de construcción, sumando 12 millones de m² en la Ciudad de Buenos Aires y 21 en los partidos del resto del área metropolitana. Luego de la CABA, los municipios con mayor construcción son Escobar, Tigre, La Plata, Alte. Brown y Berazategui, con más de 1 millón de m² cada uno. Los de menor cuantía son Ensenada, Pte. Perón, José C. Paz, Merlo y Hurlingham.

Mapa.

Superficie permitida según municipio. Región Metropolitana de Buenos Aires. Total 2021-2025

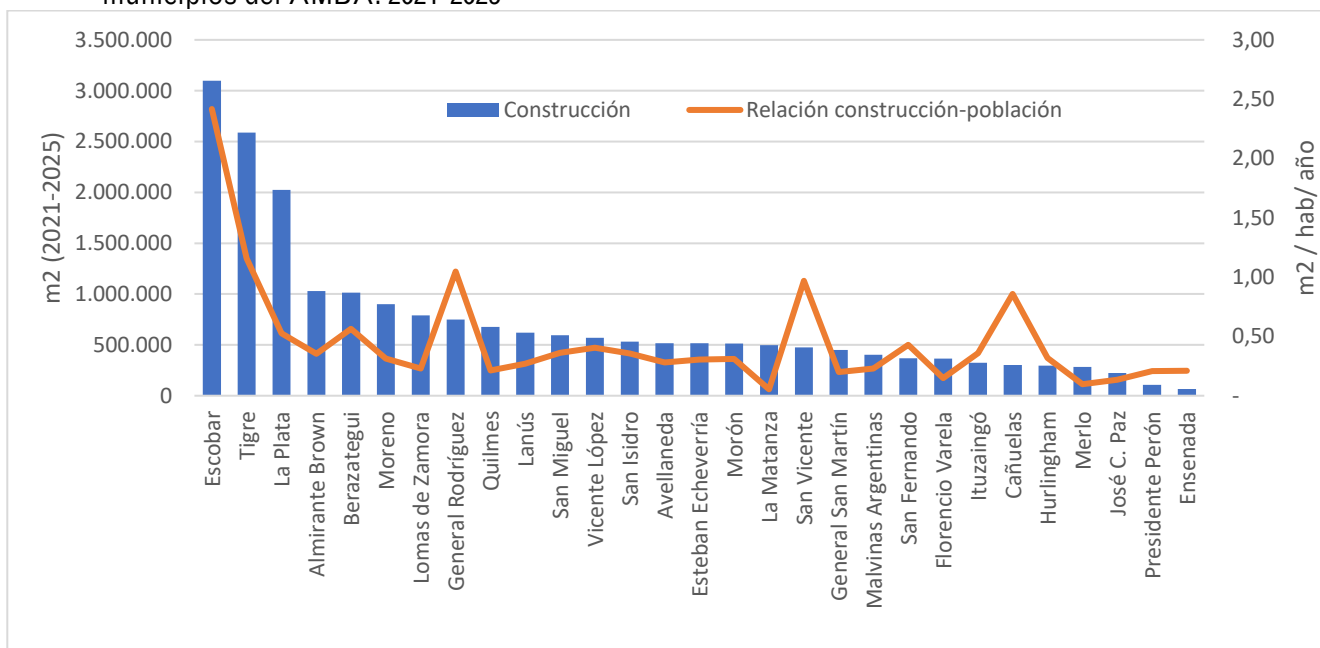


Fuente: Tejido Urbano en base a Estadística de construcción (INDEC)

En la comparación con el tamaño de su población, Escobar y Tigre también son los que se encuentran en los valores máximos. Otros municipios donde esta relación es elevada son Gral. Rodríguez, San Vicente y Cañuelas, ubicados fuera del eje norte, y entre los más alejados de la CABA. Los municipios con menor volumen de construcción registrada son Ensenada, Pte. Perón, José C. Paz, Merlo y Hurlingham, que tuvieron menos de 300.000 m² de construcción cada uno en estos 5 años. En relación al tamaño de su población, los municipios con menor construcción son La Matanza, Merlo, José C. Paz, Florencio Varela, San Martín, Pte. Perón y Ensenada.

Gráfico.

Construcción registrada y relación construcción-población (m2 por habitante por año) en municipios del AMBA. 2021-2025



Fuente: Tejido Urbano en base a Estadística de construcción (INDEC)

En el conjunto de los municipios del conurbano, la relación es de 0,35 m2 por habitante por año resulta muy baja en consideración del peso económico que tiene dentro del país. A modo de referencia, se puede advertir que este valor es muy inferior al de la CABA (0,8 m2/hab/año), y del resto de los municipios del país (0,58 m2/hab/año).

A continuación se agregan las estadísticas para comparar a nivel de aglomerados, que da una visión a escala urbana mas allá de los límites administrativos de los municipios.

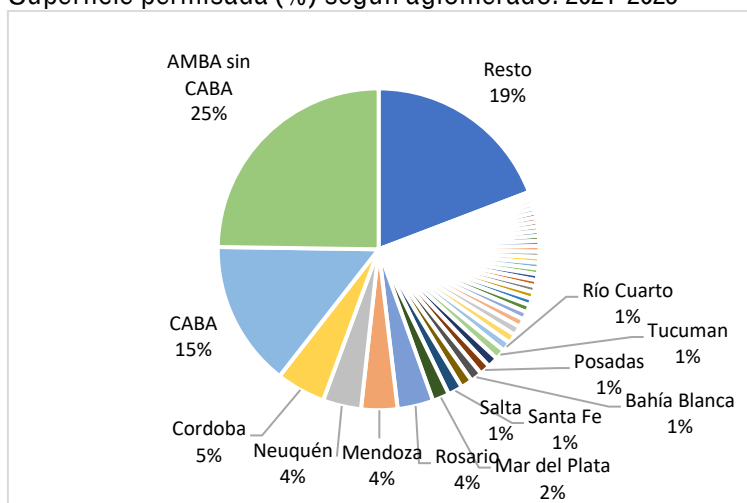
Distribución por principales aglomerados urbanos

Considerando que muchos municipios forman parte de conglomerados metropolitanos, para la comparación en términos urbanos, a continuación, se ilustra la superficie permitida por aglomerado para estos 5 años¹.

El área metropolitana de Buenos Aires, sin la CABA, representa 24% de la superficie permitida del país, seguida por la CABA (15%), Córdoba (5%), Neuquén (4%), Mendoza (4%), Rosario (4%), Mar del Plata (2%) y Santa Fe (1%).

Gráfico.

Superficie permitida (%) según aglomerado. 2021-2025



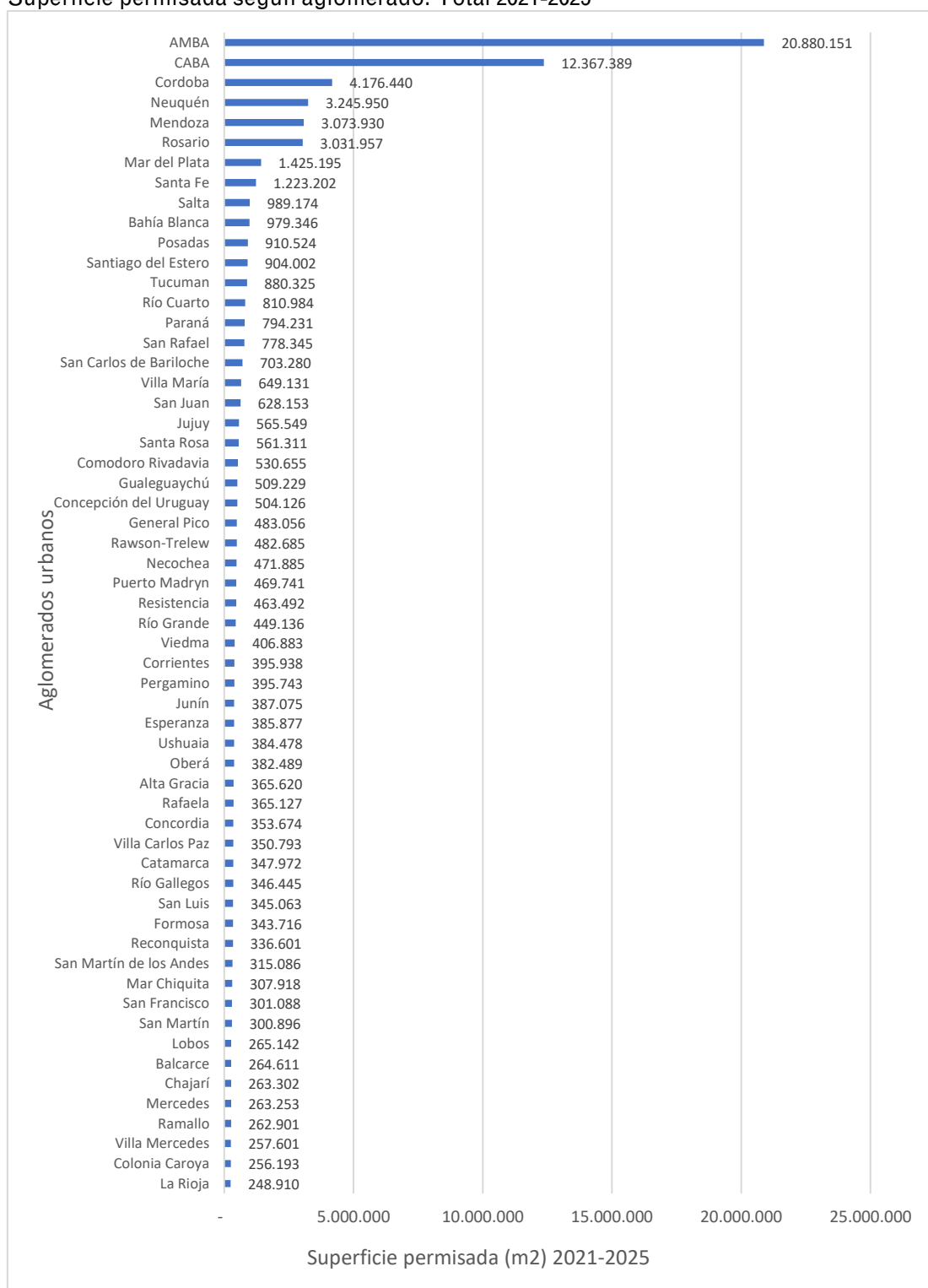
Fuente: Tejido Urbano en base a Estadística de construcción (INDEC)

En términos absolutos puede observarse la magnitud que representa el área metropolitana de Buenos Aires, que, sin incluir a la Ciudad Autónoma, supera los 20 millones de m². En segundo lugar, se encuentra la CABA con 12 millones de m², mientras que en un segundo nivel se encuentra el área metropolitana de Córdoba con más de 4 millones de m². Las áreas metropolitanas de Neuquén, Mendoza y Rosario se encuentran en un nivel similar, en torno a los 3 millones de m².

Mar del Plata representa el séptimo aglomerado en importancia, seguida del área metropolitana de Santa Fe. Luego siguen aglomerados con un volumen cercano al millón de m², como Salta, Bahía Blanca y Posadas. Por su parte, las capitales provinciales de La Rioja, Formosa, San Luis, Santa Cruz y Catamarca, se destacan por tener un volumen de construcción entre los más bajos de este universo.

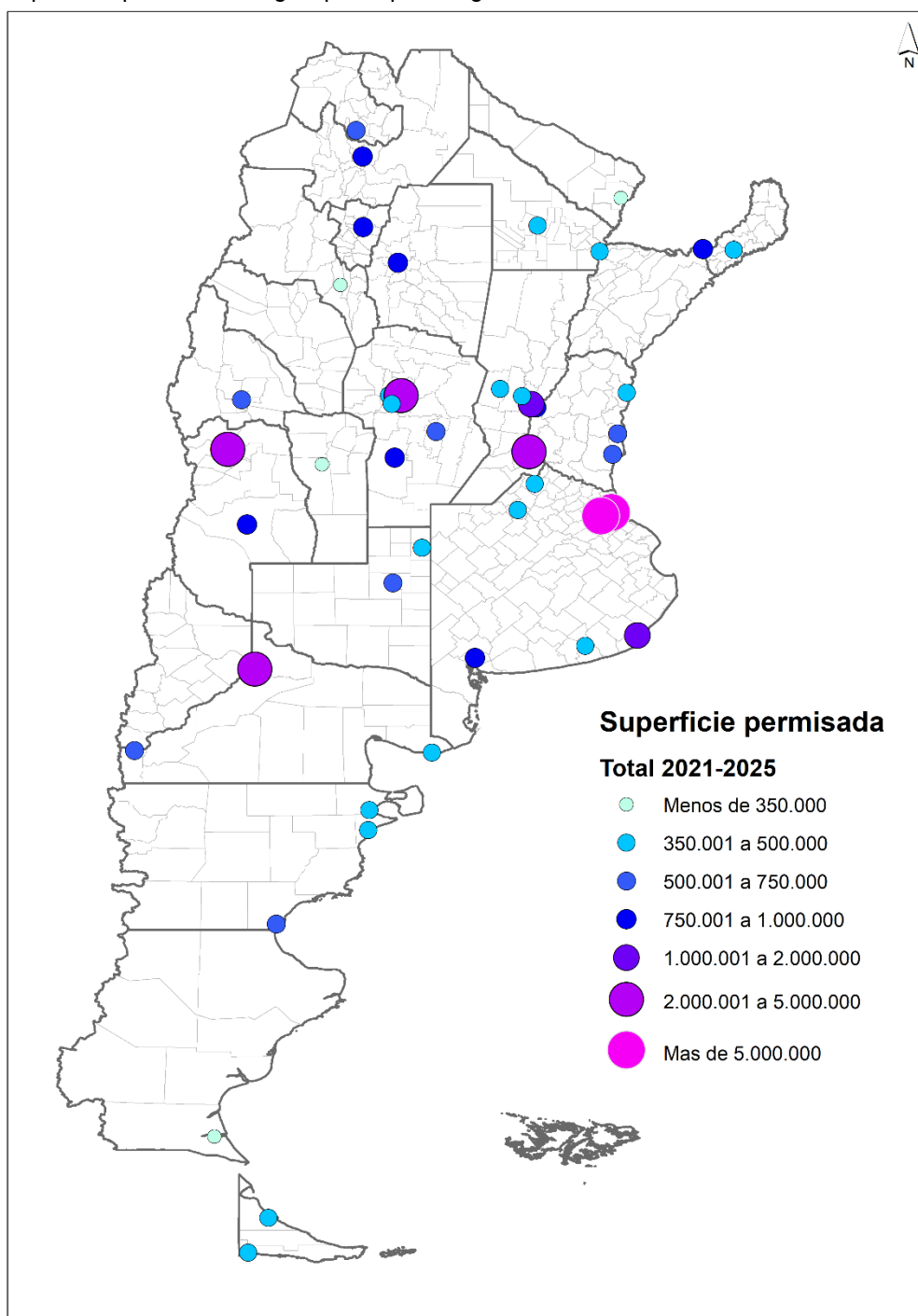
¹ Los aglomerados cuentan con información parcial de los municipios que los componen. Ver anexo con listado de municipios con información

Gráfico.
Superficie permitida según aglomerado. Total 2021-2025



Fuente: Tejido Urbano en base a Estadística de construcción (INDEC)

Mapa.
Superficie permitida según principales aglomerados. Total 2021-2025

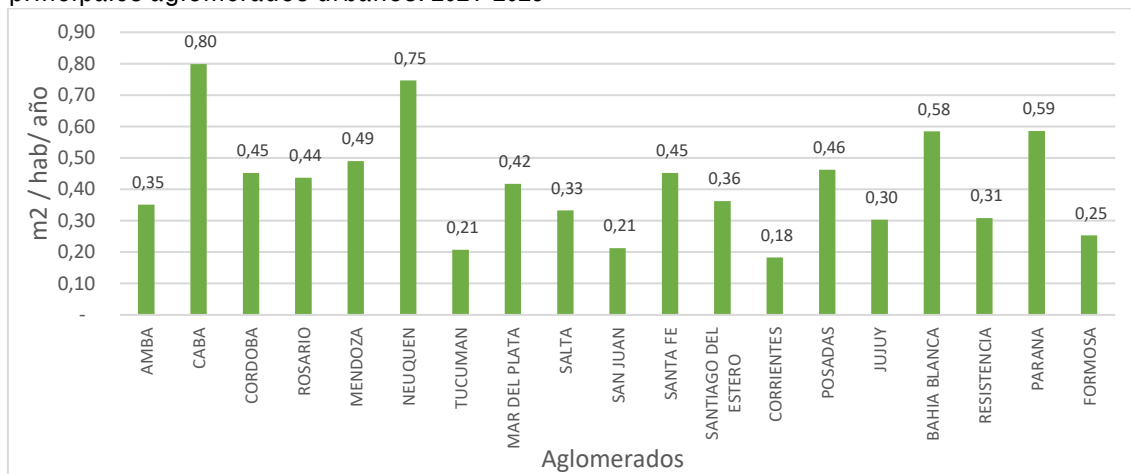


Fuente: Tejido Urbano en base a Estadística de construcción (INDEC)

A continuación, se presenta la relación de la construcción con el tamaño demográfico de los principales aglomerados. La mayor relación se da en la CABA, Viedma-Carmen de Patagones, Neuquén-Cipolletti, y Rawson-Trelew, mientras que en los aglomerados de San Juan, Tucumán, Jujuy, Catamarca y AMBA se dan los menores valores.

Gráfico.

Construcción registrada y relación construcción-población (m2 por habitante por año) en principales aglomerados urbanos. 2021-2025



Fuente: Tejido Urbano en base a Estadística de construcción (INDEC)

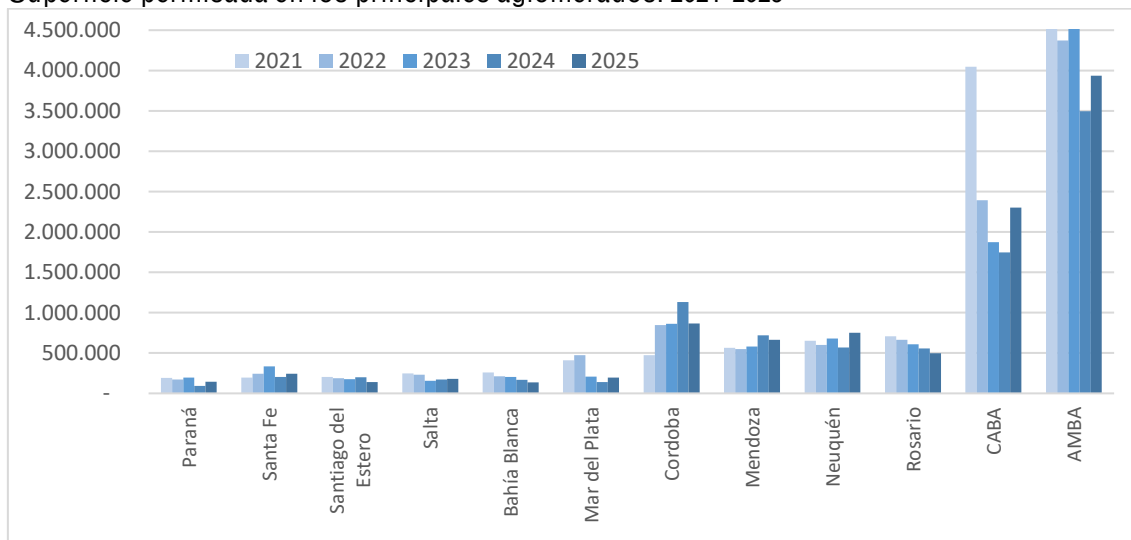
Considerando los aglomerados con mayor superficie de construcción, en los últimos 5 años han tenido variaciones diferentes. Tanto la Ciudad de Buenos Aires como el resto del área metropolitana tuvieron disminuciones entre 2021 y 2024, con una recuperación parcial en el último año. Así y todo, aún no alcanza el nivel del primer año de la serie.

Neuquén y Mendoza tuvieron una evolución inconstante pero positiva en su tendencia, incrementando la superficie de construcción. En cambio, los aglomerados de Rosario, Mar del Plata, Salta, Santiago del Estero y Paraná tuvieron una disminución casi constante en su construcción.

Córdoba tuvo un incremento importante hasta 2024, para volver a retroceder en 2025, mostrando una tendencia inversa a la de los aglomerados porteños.

Gráfico.

Superficie permitida en los principales aglomerados. 2021-2025



Fuente: Tejido Urbano en base a Estadística de construcción (INDEC)

Distribución por provincia

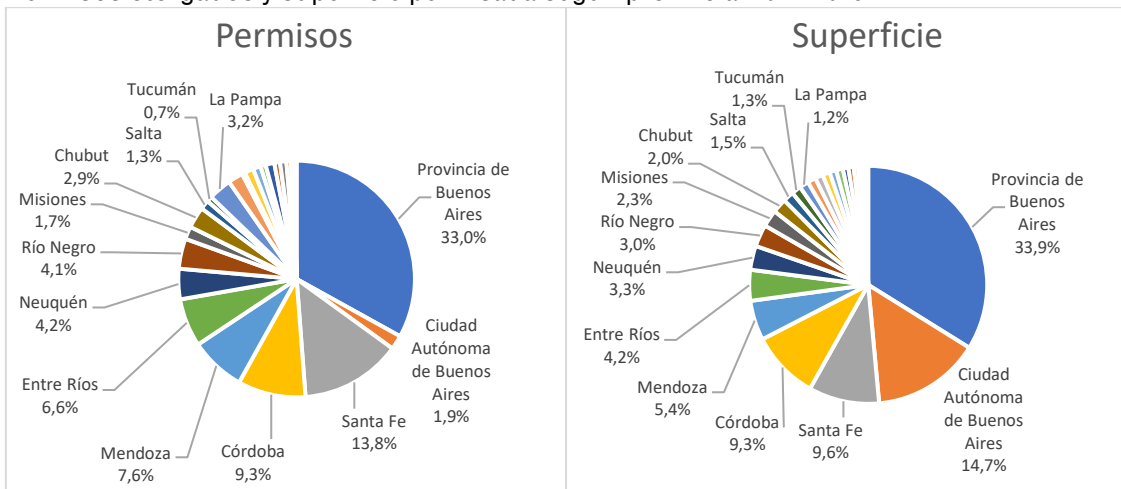
La distribución provincial permite reconocer que un tercio se concentra en la provincia de Buenos Aires, tanto en la cantidad de permisos como en la superficie de construcción. La Ciudad de Buenos Aires, si bien tiene una participación muy importante en cuanto a la superficie (15%), tiene poca incidencia en cuanto a la cantidad de permisos dado que el tamaño de las obras es mucho mayor al registrado en el resto de las provincias.

Luego siguen las provincias de Santa Fe, Córdoba, Mendoza, Entre Ríos, Neuquén, Río Negro, Misiones, y Chubut.

Así, del total de m² permitados en el país, la mitad se concentra en la Ciudad y la provincia de Buenos Aires.

Gráfico.

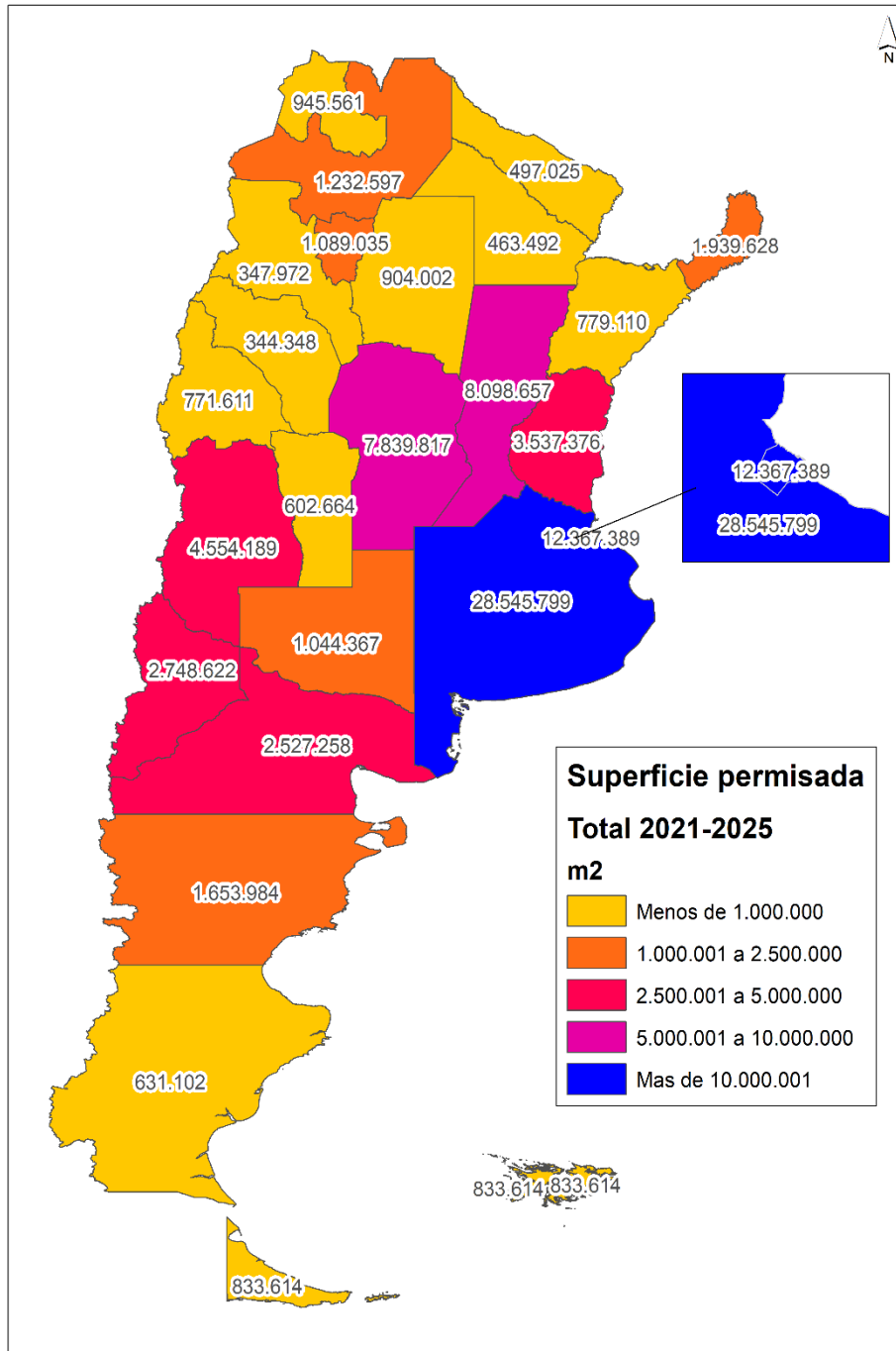
Permisos otorgados y superficie permitada según provincia. 2021-2025



Fuente: Tejido Urbano en base a Estadística de construcción (INDEC)

Mapa.

Superficie de construcción autorizada según provincia. Total 2021-2025



Fuente: Tejido Urbano en base a Estadística de construcción (INDEC)

ANEXO MUNICIPIOS INCLUIDOS

Tabla - Municipios incluidos por aglomerado según disponibilidad de información

| Provincia | Aglomerado | Municipios con información | Municipios sin información |
|--------------------------|---------------------|---|---|
| Buenos Aires | BAHIA BLANCA | Bahía Blanca | |
| Buenos Aires | MAR DEL PLATA | Gral. Pueyrredón | |
| Buenos Aires y Santa Fe | SAN NICOLAS | Villa Constitución | San Nicolás |
| Buenos Aires | AMBA | Avellaneda, Alte. Brown, Berazategui, Cañuelas, Vicente López, San Isidro, San Fernando, Tigre, Escobar, San Martín, San Miguel, José C. Paz, Malvinas Argentinas, Morón, Moreno, Merlo, La Matanza, Ituzaingó, Gral. Rodríguez, Ezeiza, Esteban Echeverría, Lanús, Lomas de Zamora, Quilmes, Pte. Perón, Florencio Varela, Ensenada, La Plata, San Vicente | Berisso, Brandsen, Campana, Exaltación de la Cruz, Gral. Las Heras, Luján, Marcos Paz, Pilar, Tres de Febrero y Zárate |
| CABA | CABA | CABA | |
| Catamarca | CATAMARCA | San Fernando, Valle Viejo | Fray Mamerto Esquiú |
| Chaco | RESISTENCIA | Resistencia | Barranqueras |
| Chubut | COMODORO RIVADAVIA | Comodoro Rivadavia | Rada Tilly |
| Chubut | PUERTO MADRYN | Puerto Madryn | |
| Chubut | RAWSON | Rawson, Trelew | Gaiman, Dolavon, 28 de junio |
| Córdoba | CORDOBA | Córdoba, Malagueño, Río Ceballos, Unquillo, Villa Allende | Malvinas Argentinas, Mendiolaza, Mi Granja, Montecristo, La Calera, Salsipuedes, Saldán, El Manzano, Villa Cerro Azul, Agua de Oro, La Granja, Bower, Est. Juárez Celman, toledo y La Pampa |
| Córdoba | RIO CUARTO | Río Cuarto | Las Higueras |
| Corrientes | CORRIENTES | Corrientes | Santa Ana |
| Entre Ríos | CONCORDIA | Concordia | |
| Entre Ríos | PARANA | Paraná | Oro verde, San Benito, Colonia Avellaneda, Sauce Montrull |
| Formosa | FORMOSA | Formosa | |
| Jujuy | JUJUY | San Salvador de Jujuy, Palpalá | Yala |
| La Pampa | GRAL. PICO | Gral. Pico | |
| La Pampa | SANTA ROSA | Santa Rosa | Toay |
| La Rioja | LA RIOJA | La Rioja | |
| Mendoza | MENDOZA | Mendoza capital, Godoy Cruz, Guaymallén, Maipú, Las Heras, Lujan de Cuyo | |
| Misiones | POSADAS | Posadas | Garupá |
| Neuquén y Río Negro | NEUQUEN | Neuquén, Plottier, Centenario, Cipolletti | |
| Río Negro | BARILOCHE | San Carlos de Bariloche | Dina Huapi |
| Río Negro y Buenos Aires | VIDMA | Viedma (RN), Carmen de Patagones (BA) | |
| Salta | SALTA | Salta | Vaqueros, Cerrillos, Rosario de Lerma, San Lorenzo, La Merced |
| San Juan | SAN JUAN | San Juan capital, Rivadavia, Chimbab, Rawson, Santa Lucía | |
| San Luis | SAN LUIS | San Luis | |
| Santa Cruz | RIO GALLEGOS | Río Gallegos | |
| Santa Fe | ROSARIO | Rosario, San Lorenzo, Capitán Bermúdez, Granadero Baigorria, Pérez, Villa Gobernador Gálvez, Puerto Gral. San Martín. | Fray Luis Beltrán, Ibarlucea, Funes, Roldán, Pueblo Andino, Ricardone, Soldini, Pineyro, Alvear, Alvarez, Gral. Lagos, Cnel. Domínguez, Villa Amelia, Arroyo Seco, Fighiera, Pueblo Esther, Zavalla, Tímbues. |
| Santa Fe | SANTA FE | Santa Fe, Santo Tomé, Recreo, Vera, Sauce Viejo, San José del Rincón | Arroyo Leyes |
| Santiago del Estero | SANTIAGO DEL ESTERO | Santiago del Estero, La Banda | Villa Zanjón, Vilmer |
| Tierra del Fuego AIAS | RIO GRANDE | Río Grande | |
| Tierra del Fuego AIAS | USHUAIA | Ushuaia | |
| Tucumán | TUCUMAN | San Miguel de Tucumán, Banda de Río Salí, Tafí viejo, Yerba Buena | La Esperanza, Los Nogales, San Javier, El Manantial, San Felipe y Santa Barbara, San Andres, Ceivil Redondo, Delfín Gallo, La Florida y Lusiana, Colombres. |

Fuente: Tejido Urbano en base a estadísticas de construcción – abr26 (INDEC)