LA CONSTRUCCIÓN EN ARGENTINA 1er SEMESTRE 2025-2026

Tejido Urbano

LA CONSTRUCCIÓN EN ARGENTINA
1er SEMESTRE 2025-2026

La superficie de construcción registrada en los principales municipios argentinos aumentó un 9 % en el primer semestre 2026

Síntesis ejecutiva

En un informe anterior realizado por Tejido Urbano se analizó la evolución de la construcción en los principales municipios argentinos entre 2021 y 2025. En este informe se presentan los resultados de las estadísticas para el primer semestre de 2026.

Tal como se venía observando desde el año pasado, la superficie permisada para construir siguió una tendencia positiva, siendo 9% superior a la registrada en el primer semestre del año pasado.

En la distribución territorial se puede reconocer que este incremento no se dio de manera homogénea. La Ciudad de Buenos Aires y el conurbano demuestran una dinámica mucho mayor al resto del país, con incremento de 32% y 34% en la superficie permisada.

Las provincias de Neuquén (8%), Salta (32%) y Tucumán (53%) tuvieron un aporte importante al incremento general, mientras que Córdoba (-13%), Mendoza 8-9%), Chubut (-9%) y Entre Ríos (-6%) tuvieron disminuciones.

Dentro de la región metropolitana de Buenos Aires, los partidos con mayor incremento fueron Escobar, Hurlingham, Esteban Echeverría, Pte. Perón, Alte. Brown, Malvinas Argentinas y Cañuelas. Mientras que Avellaneda, Vicente López, Morón, Gral. Rodríguez y Moreno tuvieron menos superficie permisada que el primer semestre del año pasado. En los que se dieron variaciones positivas, el aumento fue de un volumen muy importante.

El área metropolitana de Córdoba tuvo una diferencia negativa de 11%, registrando una tendencia similar en todos los municipios que componen la estadística. Por su parte, El área metropolitana de Rosario en cambio mantuvo un nivel similar al del año pasado, con una mayor superficie en el caso de los municipios mayores como Rosario (8%), Granadero Baigorria (53%), Villa Gobernador Gálvez (30%), y San Lorenzo (6%), mientras que el resto de los municipios tuvieron disminuciones o se mantuvieron al mismo nivel. En el área metropolitana de Neuquén-Cipolletti se advirtió que hubo aumentos en los municipios de la provincia de Neuquén, mientras que en los rionegrinos se dieron variaciones negativas.

En términos globales, el tamaño medio de las obras aumentó levemente (6%), pasando de 273 m2 a 289 m2 por permiso.

Presentación

Este informe expone la variación de la construcción en los principales municipios argentinos a partir de las estadísticas de permisos del primer semestre de 2026, que permite interpretar la distribución de la obra privada en el país, así como sus principales variaciones.

En el informe anterior se analizó la evolución de la construcción en los últimos 5 años, mientras que, en este caso, se presenta la evolución comparando los primeros seis meses respecto al último dato, y las diferencias entre provincias, aglomerados y municipios para el último año.

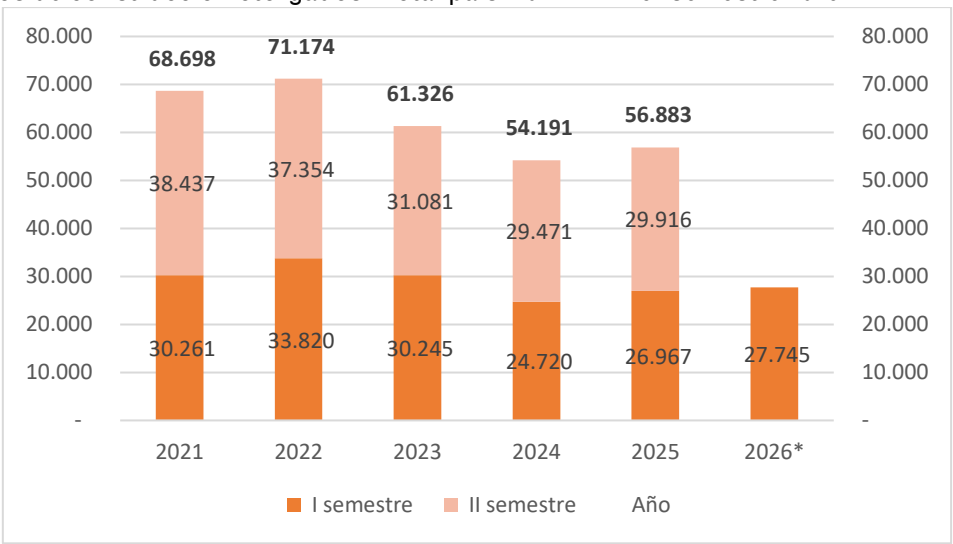
Para ello se utilizan datos compilados por el INDEC sobre información de permisos de obra registrados por 246 municipios[1], que representan 80% de la población urbana del país.

Resultados generales del primer semestre 2021-2026

Tanto la cantidad de permisos de obra como la superficie permisada muestran una tendencia similar, disminuyendo entre 2022 y 2024, para luego volver a incrementar en 2025.

En el primer semestre de 2026 se advierte una continuidad de la tendencia positiva en ambos registros. La cantidad de permisos tuvo un leve incremento entre el primer semestre de 2025 y el primer semestre de 2026 (3%), mientras que la superficie permisada aumentó en mayor proporción (9%).

Gráfico.
Permisos de construcción otorgados. Total país. 2021- Primer semestre 2026

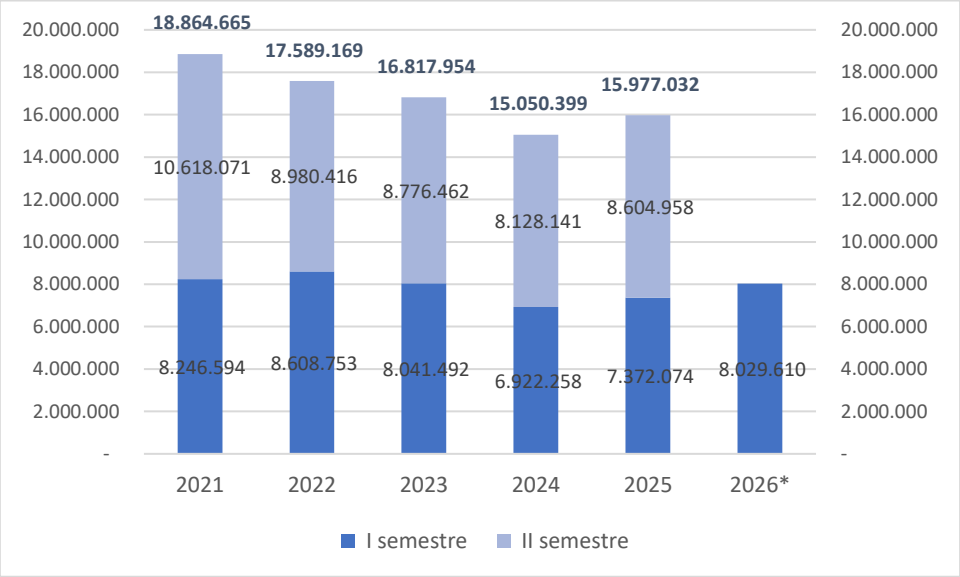


Fuente: Tejido Urbano en base a Estadística de construcción (INDEC)

[1] https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-3-3-42

En términos absolutos, la superficie permisada en los primeros seis meses de los años, pasaron de 7,3 millones en 2025 a mas de 8 millones en 2026. De mantenerse esta tendencia en la segunda mitad del año, se alcanzarían los 17,4 millones de m2.

Gráfico.
Superficie de construcción autorizada. Total país. 2021- Primer semestre 2026



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

En su conjunto, la superficie media por permiso en el último año, aumentó levemente (6%), pasando de 273 m2 a 289 m2 por obra.

Las estadísticas de permisos son un indicador potencial de la construcción futura, por lo que resulta interesante comparar con los indicadores que miden la marcha de la actividad presente. El Índice Sintético de la Construcción (INDEC)[2] es uno de estos indicadores, y para el primer semestre de 2026 tuvo un incremento interanual mínimo (2,8%) y sin cambios en su estimación desestacionalizada, así como la cantidad de puestos de trabajo (0,6%). Por su parte, la encuesta a empresas constructoras mostraba expectativas con pocos cambios o cambios negativos en la actividad. En este sentido, el incremento en la superficie de obra permisada, como indicador potencial de actividad futura, permite inferir algunos cambios en las tendencias previas.

Como se explica a continuación, esta variación no es homogénea en todo el territorio nacional

[2] https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel3-Tema-3-3

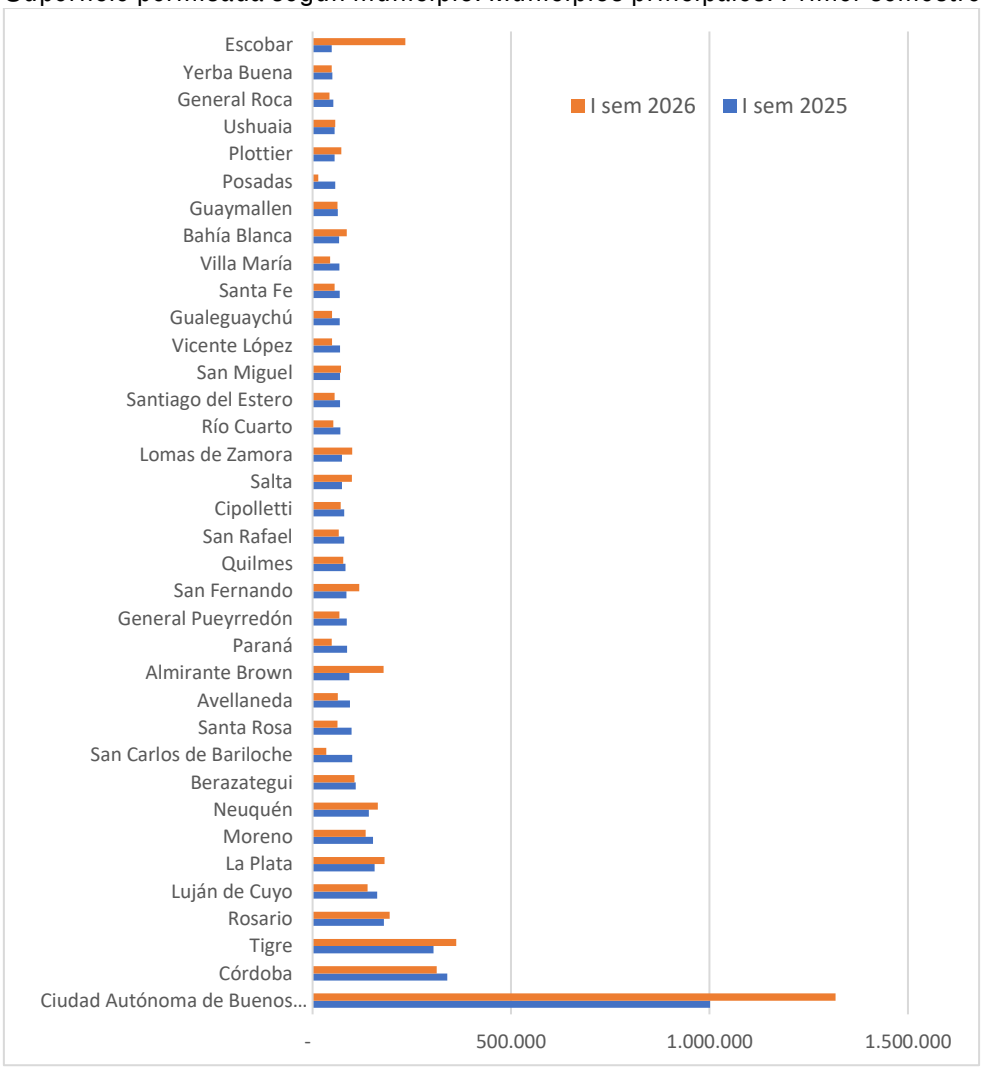
Distribución por municipio

En el gráfico siguiente se ordenan los municipios según la superficie de obra permisada total para la primera mitad del año y su comparación con el año anterior.

Se destaca la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por ser uno de los municipios con mayor incremento relativo y por el peso que tiene en esta estadística. Luego, entre los municipios de mayor tamaño que han mostrado una variación positiva se encuentran Tigre, Rosario, La Plata, Neuquén, Alte. Brown y San Fernando, que en conjunto tuvieron 553.000 m2 mas que en el mismo período del año pasado.

En cuanto a los municipios de mayor tamaño que han tenido variaciones negativas, se destaca Córdoba, Luján de Cuyo, Moreno, Bariloche, Santa Rosa, Avellaneda, Paraná y Gral. Pueyrredón. Estos municipios tuvieron 260.000 m2 menos que en mismo período del año pasado.

Gráfico
Superficie permisada según municipio. Municipios principales. Primer semestre 2025 - 2026

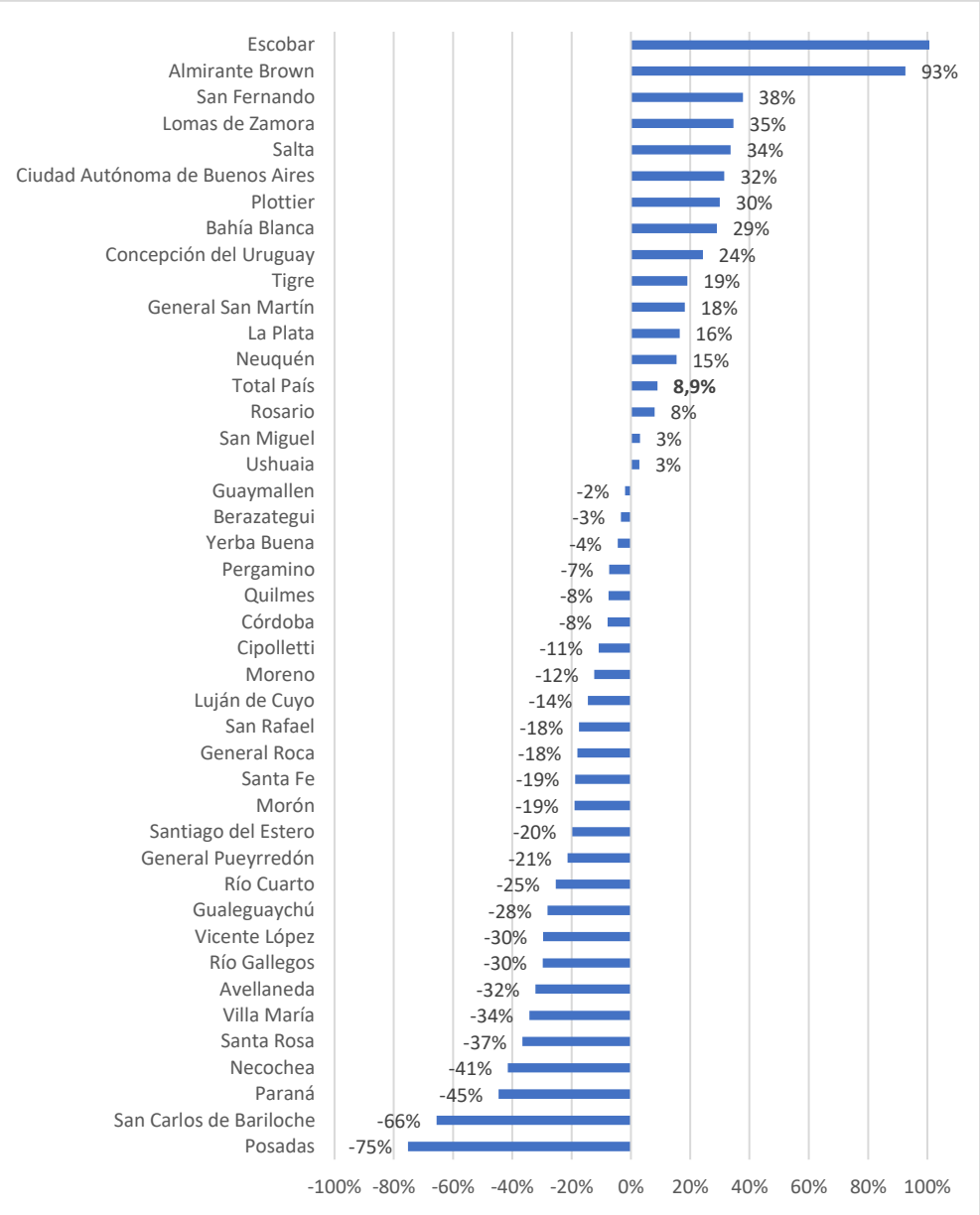


Fuente: Tejido Urbano en base a Estadística de construcción (INDEC)

En cuanto a la variación en términos relativos a la superficie permisada del primer semestre de 2025, se observan importantes diferencias.

La variación positiva más importante se dio en el municipio de Escobar, que tuvo un incremento de 382%, resultado de contar con un nivel históricamente bajo el año pasado. Sin embargo, no solo se debe a que tuvo un piso de comparación bajo, sino que además tuvo un fuerte incremento en este año que, en términos absolutos, llevó a ser el quinto municipio del país. Otros municipios del conurbano también tuvieron un salto importante (Alte. Brown, San Fernando, Lomas de Zamora, Tigre, Gral. San Martín, Hurlingham y Esteban Echeverría), y luego Salta, CABA, Plottier, y Bahía Blanca.

Gráfico
Variación interanual (%) de la superficie permisada. Municipios principales. Primer semestre 2025 – 2026

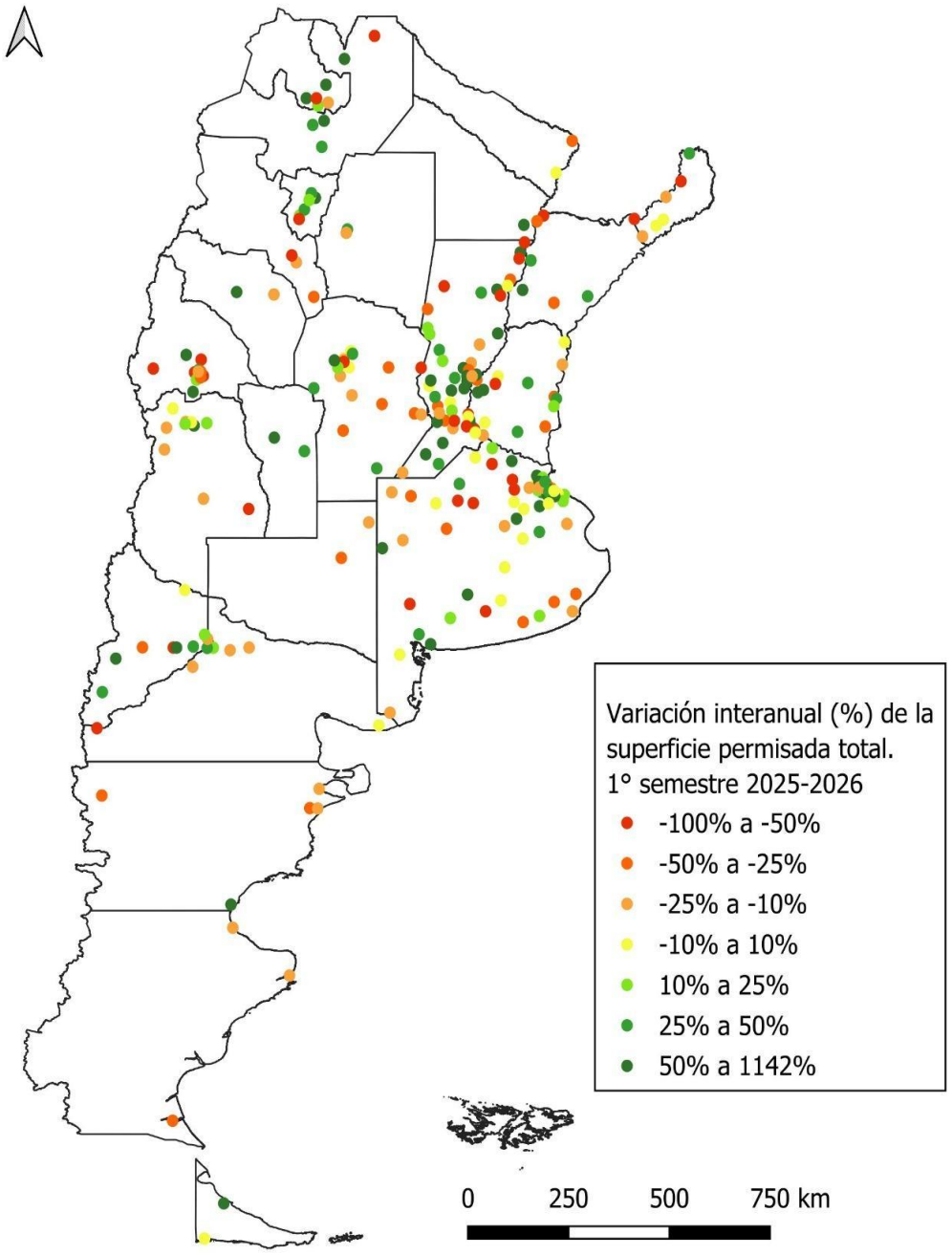


Fuente: Tejido Urbano en base a Estadística de construcción (INDEC)

Rosario aumentó 8% respecto al año pasado, mientras que Córdoba disminuyó 8%.

Las mayores variaciones negativas se dieron en Posadas, San Carlos de Bariloche, Paraná, Necochea, Santa Rosa, Villa María, Avellaneda, Rio Gallegos y Vicente López.

Mapa.
Variación interanual (%) de la superficie permisada según municipio. Primer semestre 2025 – Primer semestre 2026

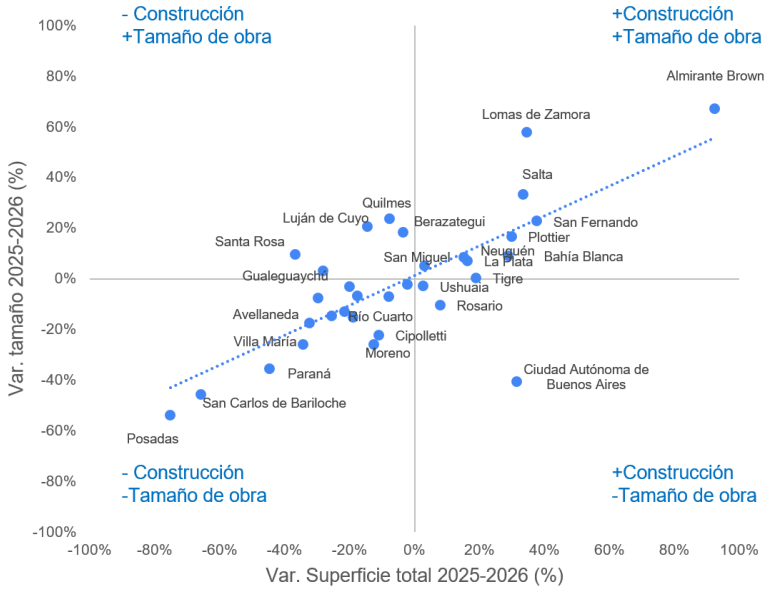


Fuente: Tejido Urbano en base a Estadística de construcción (INDEC)

Respecto al tamaño medio de las obras registradas, si bien en el conjunto del país este aumentó levemente (6%), se dieron diferentes situaciones en los municipios relevados que se resumen en el gráfico siguiente. En él se puede reconocer que la Ciudad de Buenos Aires tuvo un importante aumento de la superficie permisada pero con un tamaño de obra más pequeño que el año pasado. En menor medida, esta combinación también se dio en Rosario. En el cuadrante superior izquierdo se encuentran los casos en los que la superficie permisada disminuyó, pero aumentó el tamaño medio de las obras, como en Quilmes, Luján de Cuyo, Santa Rosa y Berazategui.

En los municipios de Alte. Brown y en menor medida en Lomas de Zamora, Salta, Neuquén, Bahía Blanca y otros, se dio un incremento de la superficie total y del tamaño de las obras. En Posadas, Bariloche, Paraná, Avellaneda, Villa María, Rio Cuarto, Moreno y Cipolletti entre otros, disminuyó el tamaño medio junto con la superficie permisada total.

Gráfico.
Variación del tamaño medio de las obras vs. Variación de la superficie permisada total en los municipios con mayor construcción. Primer semestre 2025-2026



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

Dentro de la Región Metropolitana de Buenos Aires se conjugaron variaciones positivas y negativas, pero que en términos globales tuvieron 33% mayor superficie permisada que el año pasado. La Ciudad de Buenos Aires aumentó 32% mientras que los partidos de la PBA lo hicieron en 34%[3].

[3] En e informe realizado por Tejido Urbano sobre la construcción dentro de la Ciudad de Buenos Aires para el mismo período se pudo reconocer el aumento de la brecha entre barrios: https://tejidourbano.org.ar/informes/permisos-de-obra-en-la-ciudad-autonoma-de-buenos-aires-en-el-primer-semestre-2026/

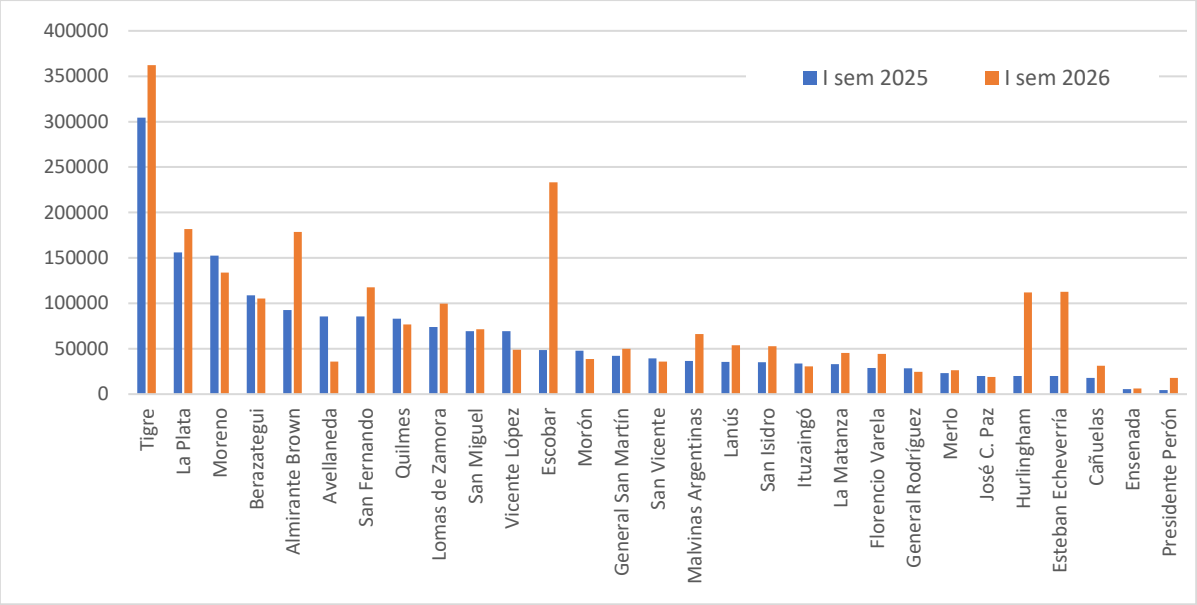
Se destacan particularmente Tigre, que registra el mayor volumen en ambos períodos, desde 304.250 m2 a 362.234 m2 en 2026, y Escobar, que presenta uno de los incrementos más importantes, pasando de menos de 50.000 a 233.234 m2

También sobresalen los aumentos registrados en Almirante Brown, San Fernando, Lomas de Zamora, Malvinas Argentinas, Hurlingham y Esteban Echeverría. En estos dos últimos municipios se observan variaciones especialmente significativas, con superficies permisadas que superan los 100.000 m2 en 2026, frente a valores considerablemente menores en 2025.

Por otro lado, algunos municipios muestran una evolución descendente. Entre ellos se encuentran Moreno, Avellaneda, Quilmes, Vicente López y Morón, donde la superficie autorizada durante el primer semestre de 2026 se ubica por debajo de los registros del año anterior. En el caso de Avellaneda, la caída resulta particularmente marcada.

En otros partidos, como Berazategui, San Miguel, San Vicente, Ituzaingó, General Rodríguez y José C. Paz, los niveles se mantienen relativamente estables o presentan variaciones moderadas.

Gráfico.
Superficie permisada total por municipio. AMBA. Primer semestre 2025-2026



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

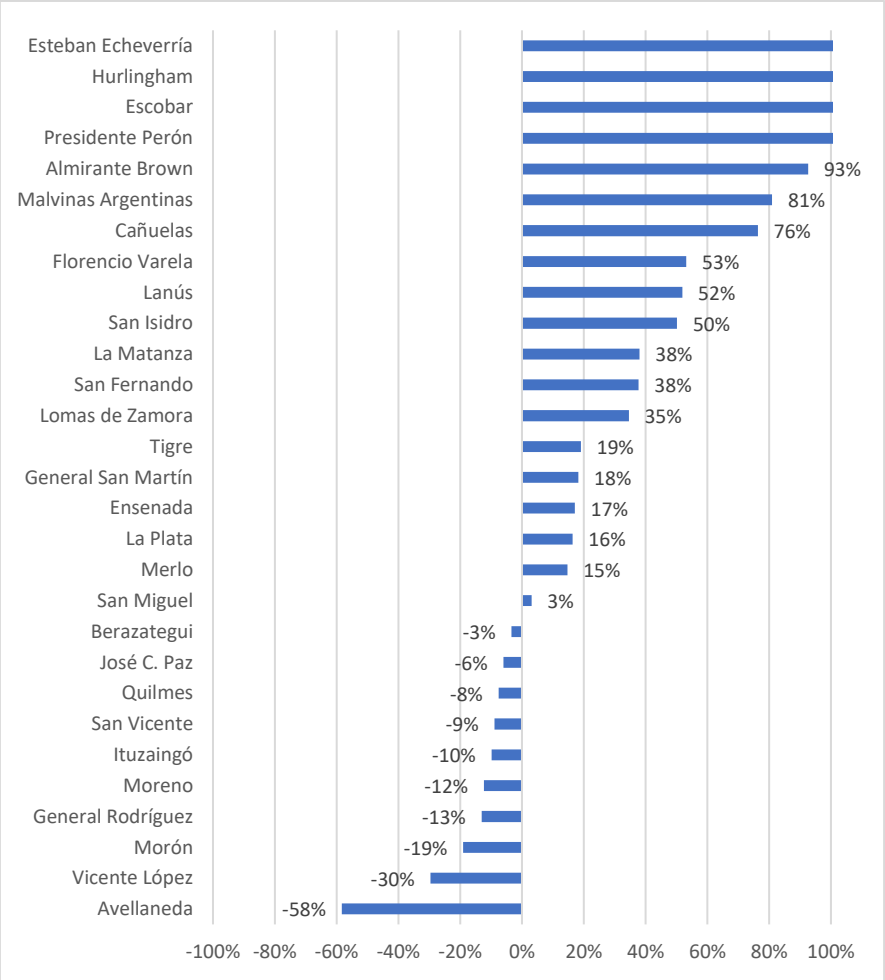
El gráfico siguiente presenta las variaciones porcentuales de la superficie permisada de construcción entre el primer semestre de 2025 y el mismo período de 2026 para los distintos municipios del AMBA. Como tendencia general, resalta que en hay mas partidos con aumento que con disminuciones, y que en aquellos en los que se registra mayor incremento, se trata de superficies muy importantes. En los municipios en los que hubo descensos, se trata de volúmenes comparativamente menores.

En primer lugar, se destacan Esteban Echeverría, Hurlingham, Escobar y Presidente Perón, que registran los mayores incrementos, cuadruplicando su nivel del año pasado. También sobresalen Almirante Brown (93%), Malvinas Argentinas (81%) y Cañuelas (76%), con aumentos muy significativos. En un segundo grupo se ubican Florencio Varela (53%), Lanús (52%) y San Isidro (50%), que presentan incrementos superiores al 50%.

Por su parte, otros municipios muestran aumentos más moderados, como La Matanza y San Fernando (38%), Lomas de Zamora (35%), Tigre (19%), General San Martín (18%), Ensenada (17%), La Plata (16%) y Merlo (15%). San Miguel, con un incremento del 3%, presenta una variación prácticamente estable.

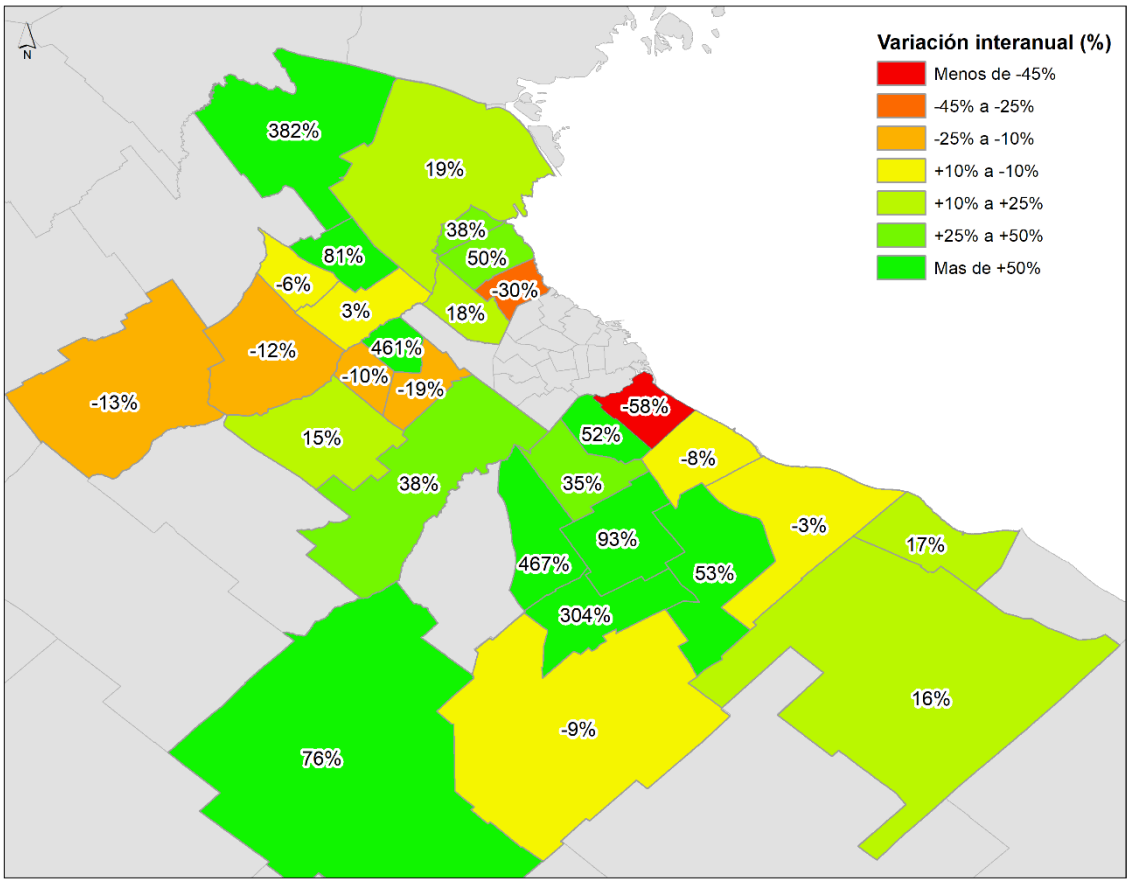
En contraste, 10 municipios registran caídas interanuales en la superficie permisada. Las disminuciones más pronunciadas corresponden a Avellaneda (-58%) y Vicente López (-30%), seguidas por Morón (-19%), General Rodríguez (-13%) y Moreno (-12%). También se observan retrocesos en Ituzaingó (-10%), San Vicente (-9%), Quilmes (-8%), José C. Paz (-6%) y Berazategui (-3%).

Gráfico.
Variación interanual (%) de la superficie permisada total por municipio. AMBA. Primer semestre 2025-2026



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

Mapa.
Superficie permisada según municipio. Región Metropolitana de Buenos Aires. Primer semestre 2025-2026



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

Distribución por principales aglomerados urbanos

Considerando la agrupación de municipios que componen aglomerados urbanos, corresponde realizar una comparación de este tipo. El gráfico siguiente presenta la comparación de la superficie permisada por aglomerado, excluyendo la región metropolitana de Buenos Aires que fue analizada anteriormente.

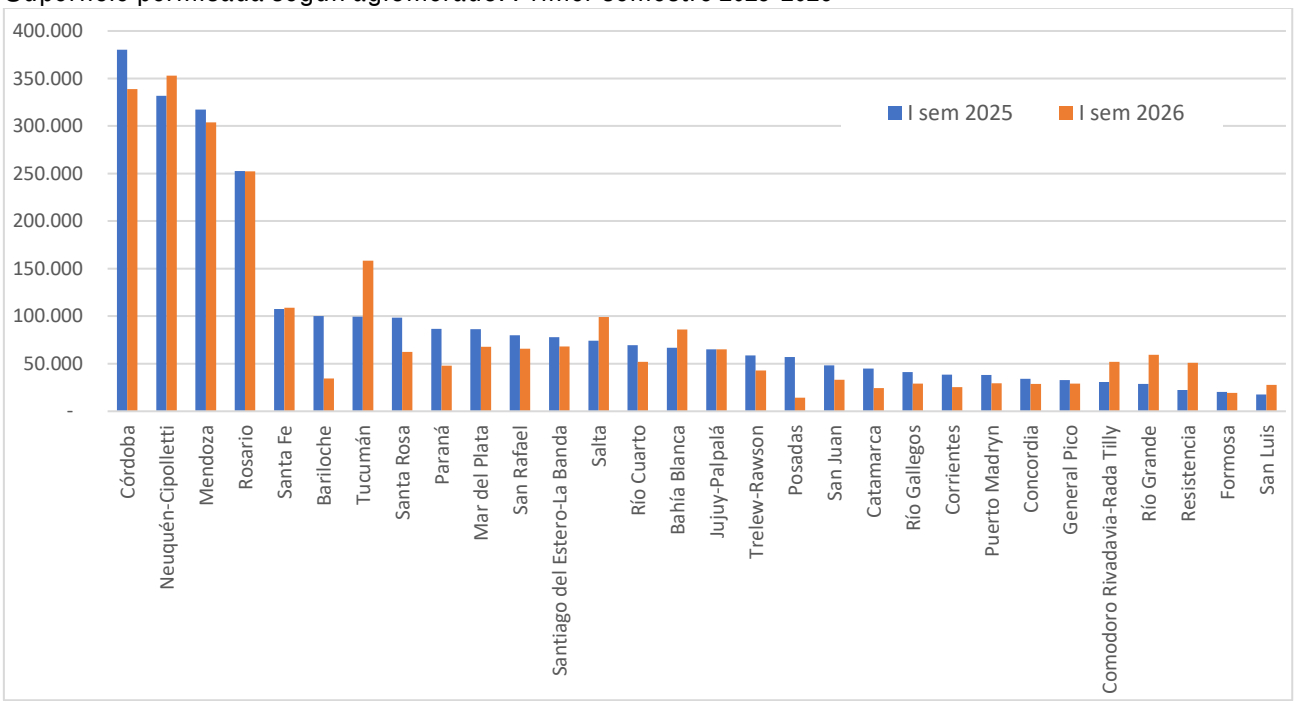
En términos de volumen, Córdoba continúa siendo el aglomerado con mayor superficie permisada, aunque registra una disminución respecto de 2025, mientras que Neuquén-Cipolletti presenta un incremento que supera el nivel de Córdoba. Mendoza, por su parte, mantiene un volumen elevado, aunque con una leve reducción, mientras que Rosario conserva prácticamente el mismo nivel de superficie permisada que el año pasado. Mas adelante se verá las diferencias al interior de estos aglomerados.

Entre los aumentos más destacados se encuentran Tucumán, que pasa de 99.404 m2 a 158.538 m2, y Salta, que roza los 100.000 m2 frente a los 74.000 m2

del período anterior. También sobresalen Bahía Blanca, con un incremento de 66.654 a 85.958 m2, así como Río Grande, Comodoro Rivadavia-Rada Tilly y Resistencia.

Por otro lado, se observan disminuciones importantes en Bariloche y en Posadas, cuyas superficies permisadas cae a la tercera parte del nivel del año pasado. También presentan retrocesos Santa Rosa, Paraná, Mar del Plata, San Rafael y Trelew-Rawson, entre otros aglomerados. En Santa Fe y Jujuy-Palpalá, en cambio, los niveles se mantienen relativamente estables.

Gráfico.
Superficie permisada según aglomerado. Primer semestre 2025-2026



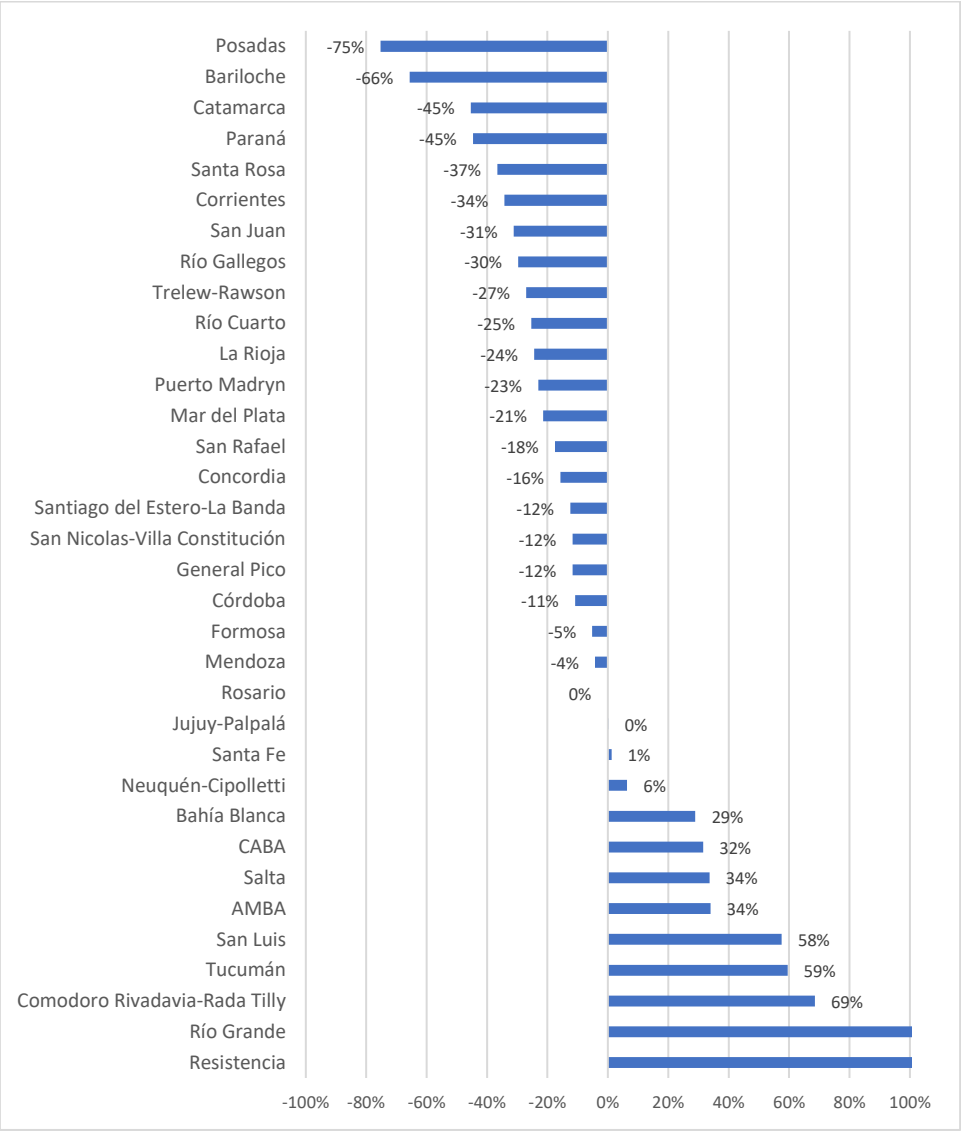
Fuente: Tejido Urbano en base a Estadística de construcción (INDEC)

De un total de 34 aglomerados, 21 registraron disminuciones interanuales, dos no presentaron variaciones y solamente 11 mostraron incrementos, sin embargo, estas últimas son las de mayor volumen, por lo que impulsan el crecimiento global.

En los principales aglomerados urbanos, CABA y AMBA presentan incrementos del 32% y 34%, respectivamente, mientras que Córdoba registra una caída del 11% y Rosario no evidencia variaciones. También se observan importantes aumentos en Resistencia y Río Grande (100%), Comodoro Rivadavia-Rada Tilly (69%), Tucumán (59%) y San Luis (58%).

Entre los retrocesos más significativos se destacan Posadas (75%) y Bariloche (66%), seguidos por Catamarca y Paraná (45%).

Gráfico.
Variación interanual (%) de la superficie permisada según aglomerado. Primer semestre 2025-2026



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

El área metropolitana de Córdoba tuvo una diferencia negativa de 11%, registrando una tendencia similar en todos los municipios que componen la estadística

El área metropolitana de Rosario en cambio, mantuvo un nivel similar al del año pasado, con una mayor superficie en el caso de los municipios mayores como Rosario (8%), Granadero Baigorria (53%), Villa Gobernador Gálvez (30%), y San Lorenzo (6%), mientras que el resto de los municipios tuvieron disminuciones o se mantuvieron al mismo nivel.

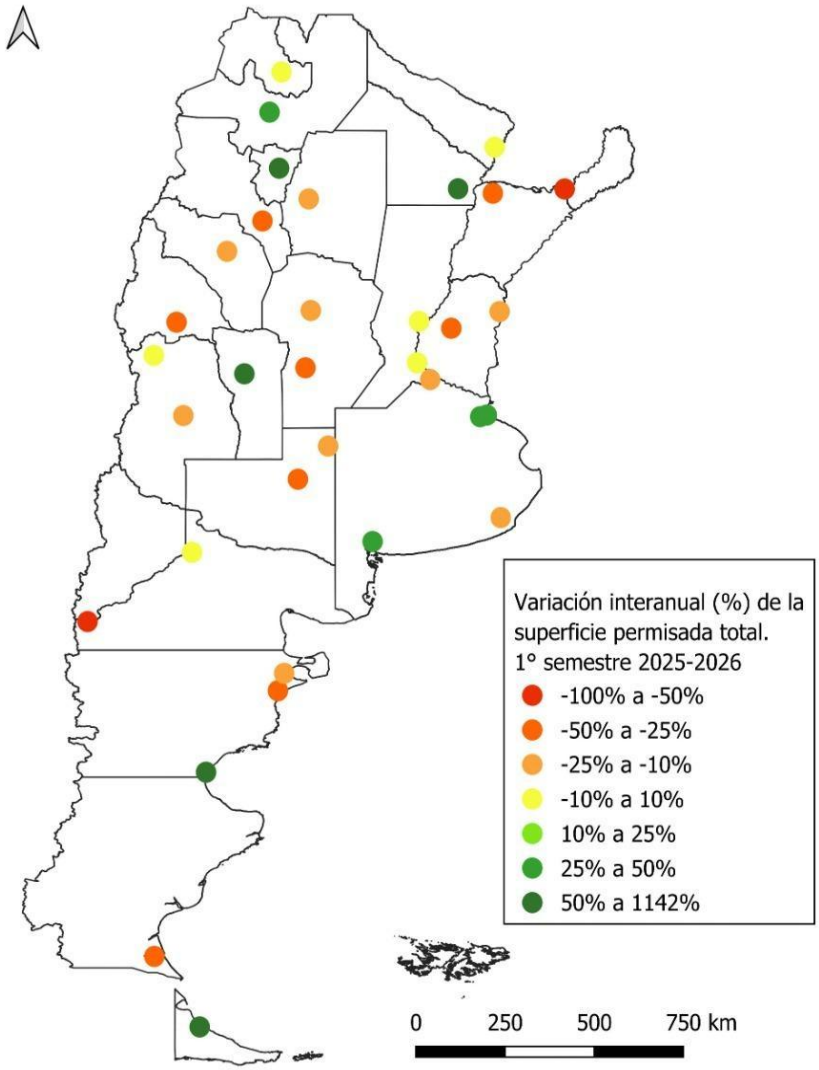
Dentro del aglomerado Neuquén-Cipolletti se advierte que dentro de un incremento general de 8%, los municipios de la provincia de Neuquén tuvieron aumentos importantes, como la capital (15%), Plottier (30%) y Senillosa (32%),

mientras que los rionegrinos tuvieron disminuciones (11% en Cipolletti y 18% en Gral. Roca).

Al interior del área metropolitana de Mendoza, la variación negativa se explica mayormente por la diferencia en el caso de Lujan de Cuyo (-14%) y en menor medida de la capital (-18%), que tiene un peso menor. En cambio, en los municipios de Maipú y Godoy Cruz se dieron variaciones positivas importantes (51% y 25% respectivamente).

Dentro del AM de San Juan, todos los municipios tuvieron variaciones negativas. Mientras que en Tucumán se observan crecimientos muy importantes en Banda del Rio Salí (207%), San Miguel de Tucumán (159%) y Tafí Viejo (32%). Yerba Buena tuvo una leve variación negativa (4%).

Mapa.
Variación interanual (%) de la superficie permisada según aglomerado. Primer semestre 2025-2026



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

Distribución por provincia

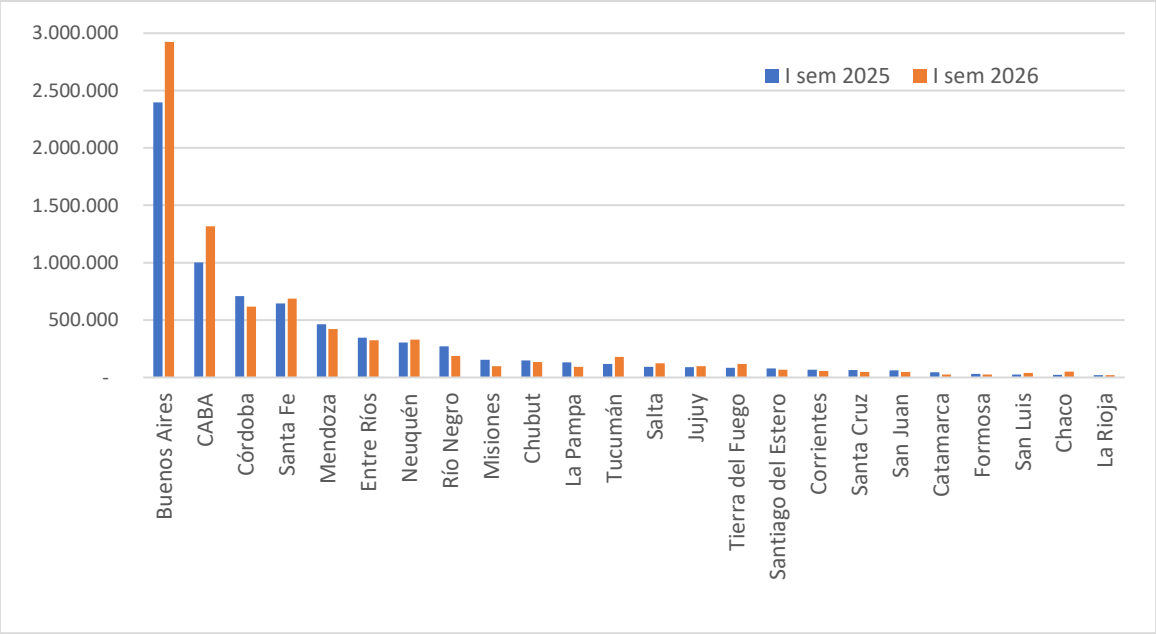
La comparación de la superficie permisada de construcción durante el primer semestre de 2025 y el mismo período de 2026 muestra un incremento en los principales distritos del país, aunque con comportamientos diferenciados entre las distintas jurisdicciones.

La provincia de Buenos Aires continúa concentrando la mayor superficie permisada, con un crecimiento significativo respecto del primer semestre de 2025. En segundo lugar, se ubica CABA, que también registra un incremento importante. Ambas jurisdicciones explican una proporción sustancial del volumen total de superficie autorizada.

Entre las provincias con mayor volumen de superficie permisada, Santa Fe presenta un crecimiento interanual, mientras que Córdoba registra una disminución. También se observan caídas en Mendoza, Entre Ríos y Río Negro, en tanto que Neuquén muestra una leve recuperación.

En el resto de las jurisdicciones, se destacan los incrementos registrados en Tucumán, Salta, Tierra del Fuego, San Luis y Chaco, especialmente en Tucumán y Chaco, donde el aumento resulta significativo en relación con los niveles del período anterior. Por el contrario, Misiones, La Pampa, Santiago del Estero, Corrientes, Santa Cruz, San Juan, Catamarca, Formosa y La Rioja presentan niveles inferiores a los del primer semestre de 2025.

Gráfico.
Superficie permisada según provincia. Primer semestre 2025-2026

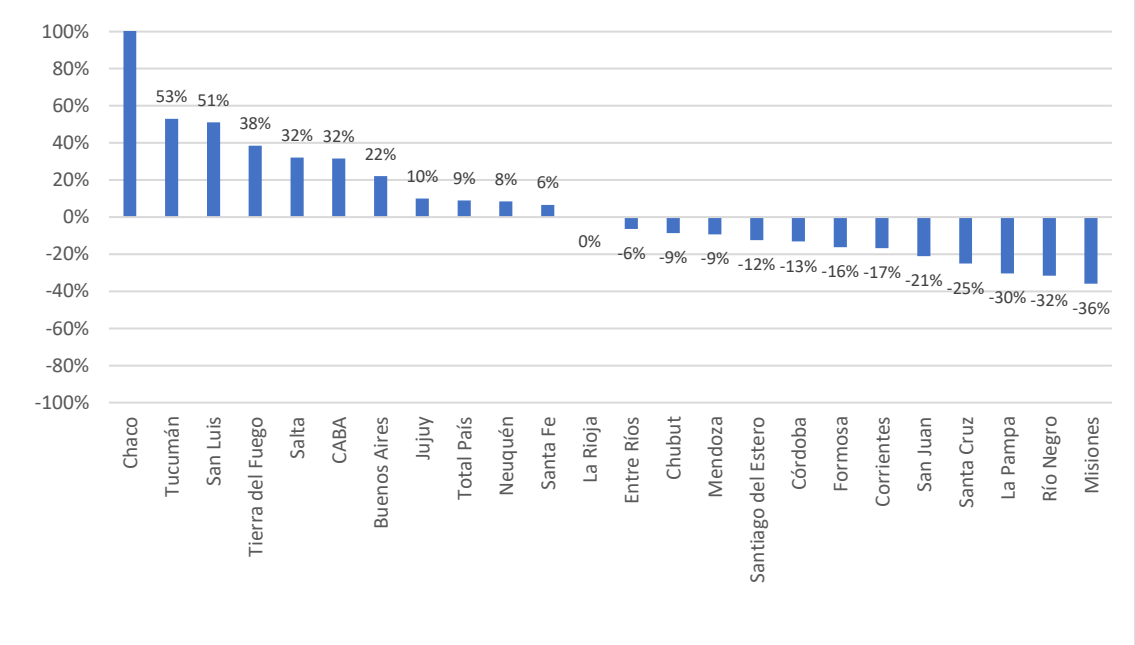


Fuente: Tejido Urbano en base a Estadística de construcción (INDEC)

Entre las jurisdicciones con mayores aumentos se destaca Chaco, con una suba del 129%, seguido por Tucumán (53%) y San Luis (51%). También presentan incrementos significativos Tierra del Fuego (38%), Salta (32%) y CABA (32%). Por su parte, Buenos Aires registra un crecimiento del 22%, mientras que Jujuy (10%), Neuquén (8%) y Santa Fe (6%) muestran variaciones positivas más moderadas. La Rioja, en tanto, no presenta cambios significativos.

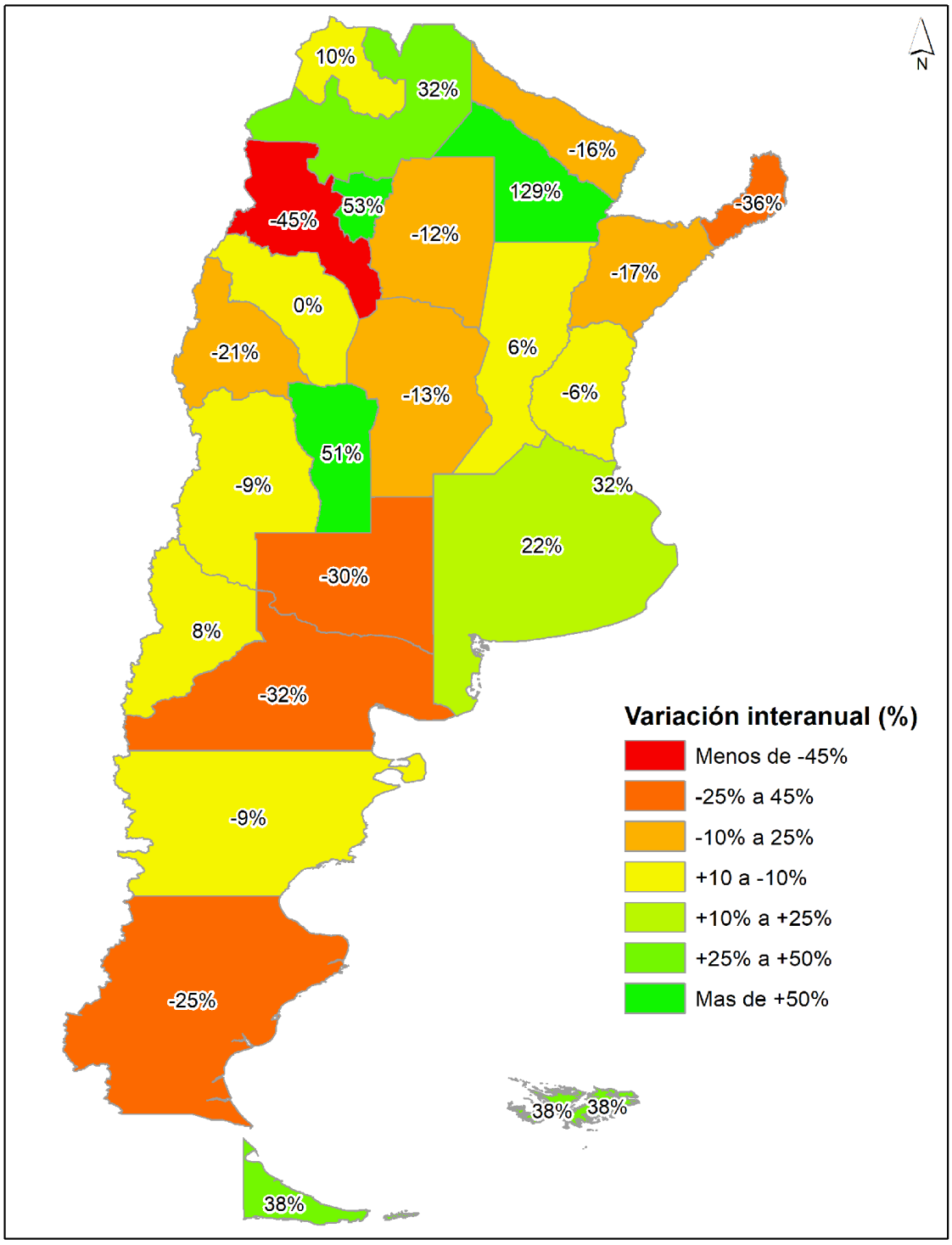
Las provincias que registraron disminuciones son Misiones (36%), Río Negro (32%) y La Pampa (30%), seguidas por Santa Cruz (25%), San Juan (21%), Corrientes (17%), Formosa (16%), Córdoba (13%) y Santiago del Estero (12%). En Chubut y Mendoza, las disminuciones alcanzan el 9%, mientras que Entre Ríos presenta una contracción del 6%.

Gráfico.
Variación interanual (%) de la superficie permisada según provincia. Primer semestre 2025-2026



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

Mapa.
Variación interanual (%) de la superficie permisada según provincia. Primer semestre 2025-2026



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, Rio 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. Juarez Celman, toledo y La Pampa
Córdoba	RIO CUARTO	Rio Cuarto	Las Higueras
Corrientes	CORRIENTES	Corrientes	Santa Ana
Entre Rios	CONCORDIA	Concordia	
Entre Rios	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 Rio Negro	NEUQUEN	Neuquén, Plottier, Centenario, Cipolletti	
Rio Negro	BARILOCHE	San Carlos de Bariloche	Dina Huapi
Rio Negro y Buenos Aires	VIEDMA	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, Chimbas, Rawson, Santa Lucía	
San Luis	SAN LUIS	San Luis	
Santa Cruz	RIO GALLEGOS	Rio 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. Dominguez, Villa Amelia, Arroyo Seco, Fighiera, Pueblo Esther, Zavalla, Timbues.
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	Rio Grande	
Tierra del Fuego AIAS	USHUAIA	Ushuaia	
Tucumán	TUCUMAN	San Miguel de Tucumán, Banda de Rio Salí, Tafí viejo, Yerba Buena	La Esperanza, Los Nogales, San Javier, El Manantial, San Felipe y Santa Barbara, San Andres, Cevil Redondo, Delfín Gallo, La Florida y Lusiana, Colombres.

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