Monitor de construcción y producción de vivienda

Noviembre 2026

OFAVA Observatorio Federa de Acceso a a Vivienda Argentina

Índice

Resumen ejecutivo 3

1. Actividad de la construcción 5

1.1. La actividad se estanca a nivel nacional, con señales dispares entre provincias 5

2. Permisos de edificación 8

2.1. Los permisos crecen 7,5% en enero-julio, traccionados por el AMBA y el NOA 8

2.2. Dónde se construye: las ciudades medianas lideran por habitante 10

2.3. CABA: la obra nueva crece 13,6%; con ampliaciones, la superficie sube 25% 12

2.4. Las periferias de las capitales: Santa Fe, Tucumán y Neuquén crecen fuera del centro 14

2.5. Provincias mineras: la superficie permisada cae en Catamarca, San Juan y Santa Cruz 16

3. Costos de construcción 18

3.1. El costo en dólares está en máximos desde 2015 en CABA y Mendoza 18

3.2. La mano de obra sube más que los materiales 20

4. Incidencia del costo en el precio de pozo 22

5. Notas metodológicas y fuentes 24

Resumen Ejecutivo

- **La actividad se estanca a nivel nacional, con señales dispares entre provincias.** La actividad de la construcción cayó 2,5% interanual en agosto y acumula apenas 0,3% en el año. Buenos Aires retrocede y Santa Fe crece, pero ninguna de las tres series recuperó los niveles de 2023. Mejoró la demanda de insumos en septiembre.

- **En las provincias con datos propios, el rebote de 2025 pierde fuerza.** En CABA la construcción creció 4,6% en 2025, pero se estancó en el primer semestre de 2026. Tucumán rebotó 12,5% y todavía está 6% por debajo de 2023. En Mendoza la producción del sector tocó un máximo histórico, con la obra pública reemplazando a la privada como motor.

- **Los permisos de edificación crecen 7,5% en enero-julio.** En los 246 municipios relevados se autorizaron 9,41 millones de m², impulsados por CABA, la Provincia de Buenos Aires y Tucumán; Córdoba y Mendoza retroceden.

- **En CABA aceleran los permisos.** La superficie registrada sube 25% en enero-septiembre, pero la mitad del aumento responde a la reincorporación de las ampliaciones al registro; la obra nueva crece 13,6%, con Palermo a la cabeza.

- **Las ciudades medianas lideran la construcción por habitante.** Colonia Caroya, Plottier y Esperanza encabezan el ranking de superficie permisada por habitante; entre las ciudades de más de 100.000 habitantes lidera Luján de Cuyo.

- **En Santa Fe y Tucumán la construcción se expande hacia la periferia.** En el Gran Santa Fe la periferia crece 25,8% mientras la capital cae, y en el Gran Tucumán los municipios lindantes ya superan en volumen a San Miguel de Tucumán. En Córdoba y Rosario retroceden tanto la capital como la periferia.

- **Las provincias mineras retroceden.** Catamarca, San Juan y Santa Cruz reducen la superficie permisada más de 20% en enero-julio; Salta es la excepción.

- **Construir cuesta en dólares alrededor del doble que a fines de 2023.** La suba va de 89% en Rosario a 161% en Mendoza. En CABA y Mendoza, donde el m² supera los USD 1.000, el costo es el más alto desde 2015. La mano de obra explica la mayor parte del aumento.

- **El costo ya explica un tercio del precio de pozo.** La incidencia del costo directo en el precio de venta en pozo pasó de 21-24% en noviembre de 2023 a 31-35% en CABA, Rosario y Córdoba; en CABA se acerca a los niveles de 2017. Los márgenes del desarrollador se comprimen.

1. Actividad de la construcción

1.1. La actividad se estanca a nivel nacional, con señales dispares entre provincias

A nivel nacional, la actividad en la construcción (EMAE - INDEC) cayó 2,5% interanual en agosto de 2026 y el acumulado del año está prácticamente estancado (+0,3%). Mientras tanto, el ISAC (INDEC), que releva la demanda de insumos para el sector (a diferencia del EMAE, que también contempla empleo y el uso de los insumos, no solo la demanda), había caído 4,4% interanual en agosto, pero, en el dato anticipado de septiembre, recuperó y marcó una mejora del 5,1% interanual. En el año a septiembre acumula una expansión del 1,3%.

Jurisdicción	Último dato	Var. i.a.	Acum. del año (i.a.)
Nación (EMAE)	ago-26	-2,5%	+0,3%
Nación (ISAC)	sep-26	+5,1%	+1,3%
Santa Fe	ago-26	+2,9%	+4,4%
Provincia de Buenos Aires	ago-26	-5,7%	-3,7%

Fuente: OFAVA en base a INDEC (ISAC) e indicadores provinciales de Santa Fe y Buenos Aires. Series originales para variaciones interanuales.

Entre los indicadores provinciales disponibles, el de la Provincia de Buenos Aires cayó 4,9% en agosto y acumula -3,7% en el año, mientras que el de Santa Fe subió 2,9% interanual en agosto y acumula +4,4% en enero-agosto.

Las estimaciones de producto que publican algunas provincias permiten ver el ciclo reciente con más detalle. son directamente comparables con la estimación interprovincial de PBG.

En CABA, el valor agregado de la construcción creció 0,3% interanual en el segundo trimestre de 2026, tras caer 1,2% en el primero, y el primer semestre acumula una baja de 0,6%. La serie muestra una desaceleración marcada: en el primer semestre de 2025 la construcción porteña crecía 7,0% y 10,6% interanual, y en el segundo apenas 0,3% y 1,2%. En el promedio de 2025 quedó 4,6% por encima de 2024, en línea con el PBG de la Ciudad (+4,4%), que en el primer semestre de 2026 también se frenó (+0,6%).

En Tucumán, con datos anuales hasta 2025, el valor agregado de la construcción creció 12,5%, por encima del PBG total (+4,8%), tras haber caído 16,4% en 2024. El rebote no alcanzó para recuperar lo perdido: el nivel de 2025 sigue 6,0% por debajo de 2023, 6,6% por debajo de 2018 y 18,5% por debajo del máximo de la serie, registrado en 2011, aunque supera en 34% el piso de 2020. Su peso en el producto provincial subió de 3,4% a 3,6% a precios constantes (de 4,0% a 4,8% a precios corrientes), todavía por debajo del máximo de 4,6% de 2008.

En Mendoza, con datos anuales hasta 2025, el valor bruto de producción de la construcción a precios constantes creció 2,1% y alcanzó el nivel más alto de la serie, que comienza en 2004, aunque se desaceleró respecto de 2024 (+4,6%) y avanzó menos que la producción total de la provincia (+3,4%). El agregado esconde un cambio de motor: en 2024 la construcción privada había subido 12,8% y la pública había caído 36,0%; en 2025 la relación se invirtió, con la pública en alza de 36,8% y la privada en baja de 1,9%. Así, la obra pública aportó 3,8 puntos al crecimiento de 2025 y la privada restó 1,7, después

de que en 2024 la privada aportara 10,6 puntos y la pública restara 6,0.

La composición refleja ese vaivén. La obra pública pasó de representar 24% de la construcción en 2018-2019 a 10,4% en 2020, se recuperó hasta 16,7% en 2023, cayó a 10,2% en 2024 (el valor más bajo de la serie) y subió a 13,7% en 2025, todavía por debajo de su promedio de 2004-2024 (16,4%). En niveles, la construcción pública sigue 12,5% por debajo de 2023 y 37,2% por debajo de su máximo de 2019, mientras que la privada está 10,7% por encima de 2023 y 28,1% por encima de 2019, apenas por debajo de su máximo de 2024. La construcción representó 5,2% de la producción provincial, entre los valores más altos de la serie (promedio 2004-2024: 4,5%).

Jurisdicción	Peso en el PBG 2024
Salta	6,2%
Neuquén	4,6%
CABA	3,3%
Mendoza	3,1%
Santa Fe	2,7%
Córdoba	3,1%
Tucumán	2,5%
Buenos Aires	3,0%
Total 24 jurisdicciones	**3,2%**

Fuente: OFAVA en base a estimaciones de PBG por provincia (CEPAL, VAB a precios básicos; 2023 provisorio, 2024 preliminar).

.

2. Permisos de edificación

2.1. Los permisos crecen 7,5% en enero-julio, traccionados por el AMBA y el NOA

En los 246 municipios que releva el INDEC se autorizaron 9,41 millones de m² entre enero y julio de 2026, 7,5% más que en el mismo período de 2025. La cantidad de permisos creció menos (+1,2%, 32.276 permisos), por lo que la superficie promedio por permiso subió de 275 a 292 m².

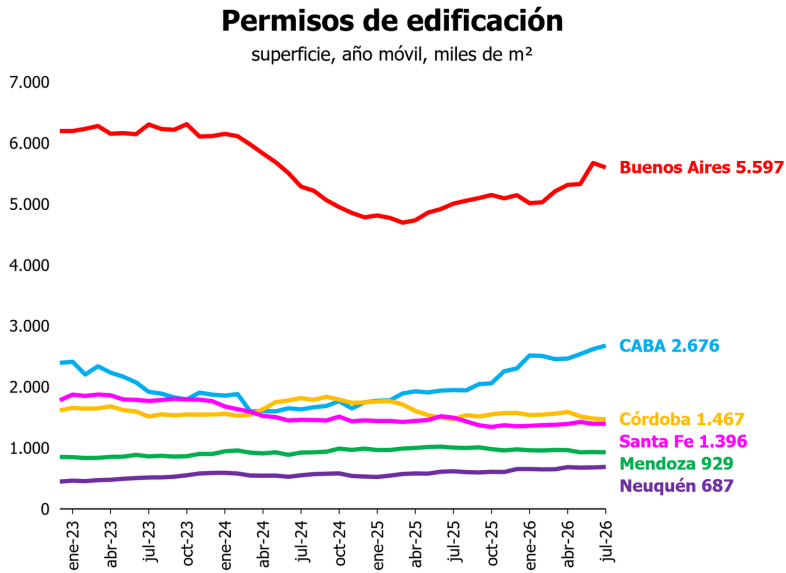
En el año móvil a julio, la superficie permisada suma 16,6 millones de m² (+6,8%), equivalente a 0,50 m² por habitante. Cabe aclarar que los 246 municipios relevados por el INDEC reúnen 33,5 millones de habitantes, más de dos tercios (73%) de la población del país según el Censo 2022: muchos municipios, incluidos varios de rápido crecimiento en las periferias urbanas, quedan fuera de la estadística.

El crecimiento se concentra en CABA (+31,7%) y la Provincia de Buenos Aires (+15,6%), que juntas explican más de la mitad de la superficie. También crecen con fuerza Chaco (+158,3%, desde una base baja), Tucumán (+43,0%), San Luis (+42,8%), Salta (+27,5%) y Tierra del Fuego (+26,4%). Neuquén (+9,0%) y Santa Fe (+5,5%) crecen a un ritmo menor. En cambio, caen Córdoba (-13,1%) y Mendoza (-8,7%), y retroceden con fuerza Río Negro, Catamarca, La Pampa y San Juan.



Fuente: OFAVA en base INDEC (246 municipios)

La superficie promedio por permiso también difiere entre provincias. Es mayor en Tucumán (581 m², contra 469 en 2025) y en la Provincia de Buenos Aires (340 m², contra 291), y menor en Mendoza (196 m²) y Santa Fe (152 m²). En Santa Fe la cantidad de permisos sube 33,9% mientras la superficie crece 5,5%: el salto se concentra en San Lorenzo, que registró 1.031 permisos (contra 94) con un promedio de 24 m², lo que sugiere la incorporación de obras menores o regularizaciones al registro. Sin San Lorenzo, el promedio santafesino es de 184 m². En CABA el promedio cae de 2.246 a 1.334 m² porque el registro incorpora ampliaciones (ver sección 2.3).



Fuente: OFAVA en base INDEC (246 municipios)

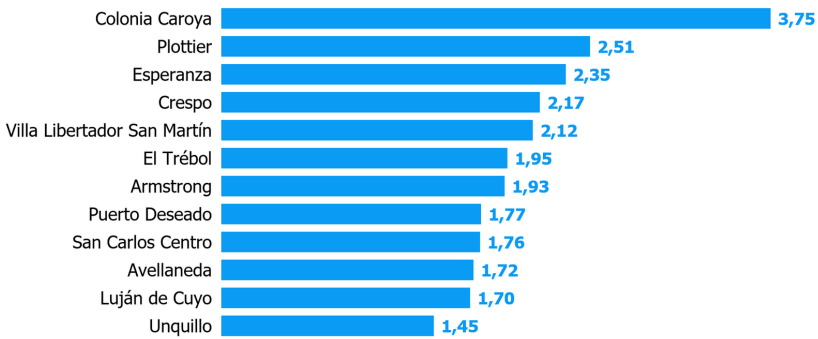
2.2. Dónde se construye: las ciudades medianas lideran por habitante

En términos absolutos, la superficie permisada en los últimos 12 meses (agosto 2025-julio 2026) la encabezan CABA (2,68 millones de m²), Córdoba capital (748.880 m²), Tigre (630.769 m²), La Plata (404.572 m²) y Escobar (363.673 m²). Entre los grandes municipios, los mayores saltos se dieron en San Miguel de Tucumán (+211,6%), Esteban Echeverría (+185,7%), Escobar (+75,7%), Lomas de Zamora (+70,8%) y Florencio Varela (+68,8%). Rosario (-11,5%) y Córdoba (-1,3%) retroceden. El tamaño de las obras también varía: en enero-julio de 2026 el promedio por permiso fue de 1.026 m² en San Miguel de Tucumán, 635 m² en Tigre y 505 m² en Escobar, contra 407 m² en Córdoba y 293 m² en Rosario.

Medida por habitante, la construcción se concentra en ciudades medianas del interior. **Colonia Caroya** (Córdoba) permisó 3,75 m² por habitante, más de siete veces el promedio de los municipios relevados (0,50). Le siguen Plottier (2,51), Esperanza (2,35), Crespo (2,17) y Villa Libertador San Martín (2,12). Entre las ciudades de más de 100.000 habitantes lidera Luján de Cuyo (1,70), seguida por Escobar (1,42), Tigre (1,41), Cipolletti y Neuquén capital (1,20).

Superficie permisada por habitante

m² por habitante, últimos 12 meses a jul-26



Fuente: OFAVA en base INDEC (246 municipios) y Censo 2022

Municipio	Provincia	m² (12 meses)	Var. i.a.	m² por habitante
Córdoba	Córdoba	748.880	-1,3%	0,50
Tigre	Buenos Aires	630.769	+5,9%	1,41
La Plata	Buenos Aires	404.572	+48,7%	0,53
Escobar	Buenos Aires	363.673	+75,7%	1,42
Rosario	Santa Fe	359.431	-11,5%	0,35
Neuquén	Neuquén	348.558	+36,9%	1,20
Luján de Cuyo	Mendoza	296.984	-24,7%	1,70
Almirante Brown	Buenos Aires	292.158	+63,0%	0,50
Moreno	Buenos Aires	262.140	+7,5%	0,45

Fuente: OFAVA en base a INDEC (Permisos de edificación, 246 municipios) y Censo Nacional 2022. Año móvil ago-25 a jul-26 contra ago-24 a jul-25.

2.3. CABA: la obra nueva crece 13,6%; con ampliaciones, la superficie sube 25%

Según la Dirección General de Estadística y Censos porteña, entre enero y septiembre de 2026 se registraron **1,93 millones de m²** en la Ciudad, **25,1% más** que un año antes. La cantidad de permisos (1.509, contra 829) y la superficie promedio por permiso (1.276 m², contra 1.857) no son comparables con 2025: desde agosto de 2025 el registro incorpora las ampliaciones, que entre enero y julio de 2025 figuraban en cero, y la cantidad mensual de permisos pasa de unos 70 a unos 150.

Obra nueva y ampliaciones. La Ciudad publica la superficie por tipo de obra, un dato que no figura en la serie de 246 municipios. Entre enero y septiembre de 2026 la obra nueva sumó 1,66 millones de m² (86% del total), 13,6% más que un año antes, y las ampliaciones 263.388 m², contra 70.451 m² en 2025. Las ampliaciones explican así la mitad del aumento de la superficie total, por lo que la obra nueva es la medida más homogénea de la evolución: crece a la mitad del ritmo del total. Su peso es mayor en las comunas 3 (50% de la superficie), 7 (31%), 1 y 12 (16% cada una).

Tipo de obra	m² ene-sep 2025	m² ene-sep 2026	Var. i.a.	Participación 2026
Obra nueva	1.463.917	1.662.809	+13,6%	86,3%
Ampliaciones	70.451	263.388	+273,9%	13,7%
Total	**1.539.175**	**1.926.197**	**+25,1%**	**100,0%**

Fuente: OFAVA en base a DGEyC (GCBA). El total de 2025 incluye 4.807 m² de otros tipos de obra.

Palermo (Comuna 14) concentra el 16% del total, con 310.600 m² (+85,3%). Le siguen **Belgrano** (186.186 m², +27,0%), **Caballito** (128.781 m², +77,2%), **Núñez** (115.847 m², -29,5%) y **Villa Crespo** (112.230 m², +188%). La Comuna 13 (Belgrano, Núñez y Colegiales) sigue siendo la de mayor volumen, pero cae 6,9%. En el sur, las comunas 3, 4 y 8 más que duplican su superficie, aunque desde niveles bajos. Entre las caídas se destacan Villa Ortúzar (-71,6%), Chacarita (-43,9%), Almagro (-37,1%) y Puerto Madero (-26,0%).

Comuna	Barrios principales	m² ene-sep 26	Var. i.a.
Comuna 13	Belgrano, Núñez, Colegiales	347.964	-6,9%
Comuna 14	Palermo	310.600	+85,3%
Comuna 12	Villa Urquiza, Saavedra	248.658	+33,5%
Comuna 15	Villa Crespo, Chacarita	181.850	+12,6%
Comuna 11	Villa Devoto, Villa del Parque	134.400	+38,2%
Comuna 6	Caballito	128.781	+77,2%
Comuna 1	Puerto Madero, Constitución	104.395	-3,9%
Comuna 7	Flores, Parque Chacabuco	92.941	+67,5%
Total CABA		**1.926.197**	**+25,1%**

Fuente: OFAVA en base a DGEyC (GCBA), superficie registrada por comuna y barrio

2.4. Las periferias de las capitales: Santa Fe, Tucumán y Neuquén crecen fuera del centro

En varias capitales del interior, la construcción se desplaza hacia los municipios lindantes. En el Gran Santa Fe, Santo Tomé, Sauce Viejo, Recreo y San José del Rincón sumaron 55.820 m² en enero-julio de 2026, 25,8% más que un año antes, mientras la ciudad de Santa Fe cayó 15,4% (68.152 m²). Santo Tomé lidera con 36.217 m² (+53,8%). En la misma región, Esperanza creció 54,8% y su superficie (56.494 m²) ya se acerca a la de la capital provincial.

En el Gran Tucumán, Yerba Buena, Tafí Viejo, Banda del Río Salí y Lules sumaron 108.241 m² (+25,4%), más que San Miguel de Tucumán (73.871 m²), aunque la capital crece más rápido (+85,3%). Banda del Río Salí (+158,5%) y Tafí Viejo (+40,5%) explican la suba; Yerba Buena, el principal polo residencial, se mantiene estable (-3,0%) y tiene el mayor tamaño de obra de la periferia (418 m² por permiso). En Neuquén, Plottier y Centenario crecen 14,1%, algo más que la capital (+12,4%), y en el Gran Mendoza la periferia sin Luján de Cuyo sube 20,9%, con Godoy Cruz (+70,4%) a la cabeza, mientras la Ciudad de Mendoza se mantiene (-1,0%).

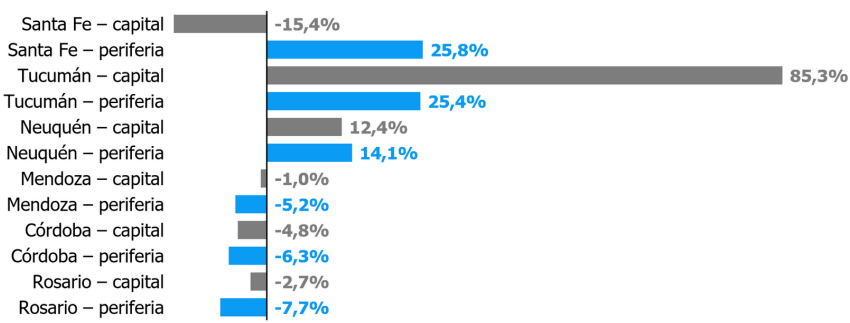
En Córdoba y Rosario el patrón es distinto: capital y periferia retroceden. En el Gran Córdoba, los municipios relevados de Sierras Chicas y los corredores cercanos caen 6,3% en conjunto; solo Colonia Caroya crece (+36,5%), mientras Villa Allende cae 65,1%. En el Gran Rosario, la periferia relevada cae 7,7%, con comportamientos opuestos: Granadero Baigorria casi cuadruplica su superficie (+278,4%) y Villa

Gobernador Gálvez sube 54,9%, pero Pérez (-76,7%) y San Lorenzo (-12,1%) retroceden.

En Salta, la capital crece 26,5%, pero el relevamiento no incluye municipios del Gran Salta. El caso más relevante es San Lorenzo (Salta): con cerca de 30.000 habitantes, es uno de los municipios de mayor crecimiento de la provincia y concentra buena parte de los nuevos desarrollos residenciales del área metropolitana, donde la construcción crece, pero sus permisos no forman parte de la estadística del INDEC. Lo mismo ocurre con Cerrillos y La Caldera, cuyos departamentos estuvieron entre los de mayor crecimiento poblacional del país entre 2010 y 2022. Tampoco están relevados Funes y Roldán, dos de los principales destinos residenciales del Gran Rosario.

Permisos de edificación: capitales y periferias

superficie, acumulado ene-jul 2026, var. interanual



Fuente: OFAVA en base INDEC (246 municipios)

Aglomerado	Capital (m^2)	Var. i.a.	Periferia (m^2)	Var. i.a.	Municipios de la periferia relevados
Gran Santa Fe	68.152	-15,4%	55.820	+25,8%	Santo Tomé, Sauce Viejo, Recreo, San José del Rincón
Gran Tucumán	73.871	+85,3%	108.241	+25,4%	Yerba Buena, Tafí Viejo, Banda del Río Salí, Lules
Neuquén	205.842	+12,4%	119.882	+14,1%	Plottier, Centenario
Gran mendoza	29.768	-1,0%	328.326	-5,2%	Godoy Cruz, Guaymallén, Las Heras, Luján de Cuyo, Maipú
Gran Córdoba	360.992	-4,8%	176.318	-6,3%	Villa Allende, Unquillo, Río Ceballos, Colonia Caroya, Jesús María, Alta Gracia, Villa Carlos Paz
Gran Rosario	207.945	-2,7%	94.563	-7,7%	Granadero Baigorria, Capitán Bermúdez, San Lorenzo, Fray Luis Beltrán, Puerto General San Martín, Pérez, Villa Gobernador Gálvez, Pueblo Esther, Arroyo Seco

Fuente: OFAVA en base a INDEC (Permisos de edificación, 246 municipios). Acumulado enero-julio 2026 contra enero-julio 2025. Solo se incluyen los municipios relevados por el INDEC.

2.5. Provincias mineras: la superficie permisada cae en Catamarca, San Juan y Santa Cruz

En las provincias con mayor actividad minera, los permisos urbanos no acompañan. En enero-julio de 2026 la superficie permisada cayó 28,7% en Catamarca, 23,7% en San Juan y 22,5% en Santa Cruz, y se mantuvo prácticamente estable en Jujuy (-1,0%). Salta es la excepción: creció 27,5%, impulsada por la capital (+26,5%) y por San Ramón de la Nueva Orán (+72,0%). Estas provincias ya habían tenido en 2024

algunas de las mayores caídas del valor agregado de la construcción (San Juan -37,9%, Santa Cruz -40,6%, Jujuy -32,0%), aunque la construcción tiene en ellas un peso en el producto superior al promedio (3,2%), en especial en Catamarca (7,6%) y Salta (6,2%).

Las caídas se extienden a los principales centros urbanos. En San Juan retroceden la capital (-12,5%), Rivadavia (-53,9%), Rawson (-40,0%) y Santa Lucía (-17,8%); solo Chimbas crece (+47,4%). En Catamarca caen San Fernando del Valle (-30,6%) y Valle Viejo (-22,3%), y en Santa Cruz Río Gallegos (-25,1%) y Caleta Olivia (-34,2%). En Jujuy, San Salvador crece 32,0%, pero Palpalá cae 77,4%. La superficie promedio por permiso es alta en Catamarca (573 m²) y en Salta (336 m²), y baja en Jujuy (148 m²). Cabe aclarar que los permisos municipales miden la construcción urbana: las obras de los proyectos mineros, ubicadas en general fuera de los ejidos municipales, no quedan registradas en esta estadística.

Provincia	m² ene-jul 26	Var. i.a.	m² por permiso	Var. VAB constr. 2024	Peso en el PBG 2024
Salta	141.494	+27,5%	336	-1,3%	6,2%
Jujuy	106.419	-1,0%	148	-32,0%	3,9%
Santa Cruz	56.515	-22,5%	206	-40,6%	4,5%
San Juan	63.046	-23,7%	308	-37,9%	4,9%
Catamarca	36.684	-28,7%	573	-21,7%	7,6%
Total 246 municipios / 24 jurisdicciones	**9.413.670**	**+7,5%**	**292**	**-17,5%**	**3,2%**

Fuente: OFAVA en base a INDEC (Permisos de edificación, 246 municipios; acumulado enero-julio) y estimaciones de PBG por provincia (VAB de la construcción a precios de 2004).

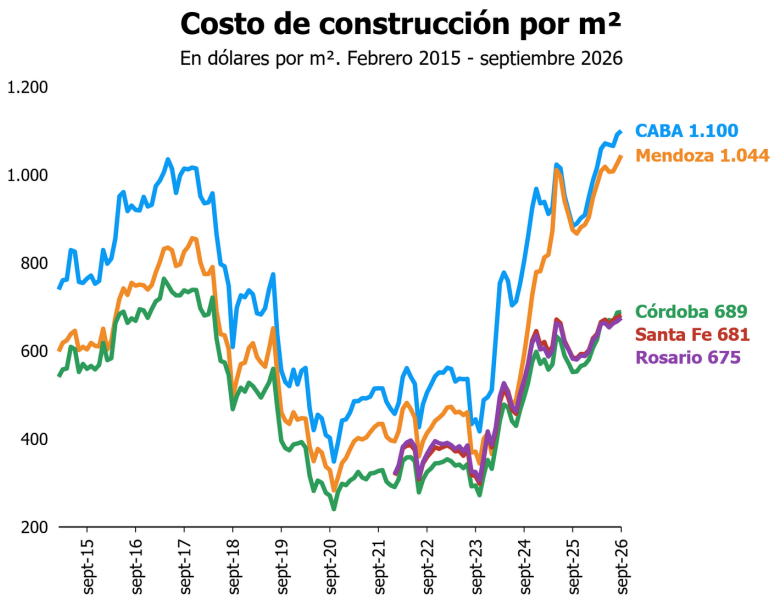
3. Costos de construcción

3.1. El costo en dólares está en máximos desde 2015 en CABA y Mendoza

En septiembre de 2026 construir un m² costaba USD 1.100 en CABA y USD 1.044 en Mendoza, contra USD 689 en Córdoba, USD 681 en Santa Fe y USD 675 en Rosario. En el último mes las subas fueron moderadas, de entre 0,2% (Córdoba) y 1,8% (Mendoza). En el último año (septiembre 2025-septiembre 2026) el costo en dólares subió 24,8% en Córdoba, 24,6% en CABA, 19,4% en Mendoza, 16,5% en Santa Fe y 16,0% en Rosario.

En perspectiva, el costo en dólares de CABA y Mendoza es el más alto desde 2015: supera en 8% y 22%, respectivamente, los valores de diciembre de 2017, el máximo del ciclo anterior. Córdoba todavía está 7% por debajo de ese nivel. El piso de la serie se registró en octubre de 2020, cuando el m² costaba USD 349 en CABA, 283 en Mendoza y 240 en Córdoba. Desde noviembre de 2023, antes de la devaluación de diciembre, el costo subió 161% en Mendoza, 125% en CABA, 117% en Córdoba, 93% en Santa Fe y 89% en Rosario.

La brecha entre jurisdicciones se amplió. En noviembre de 2023 construir en CABA costaba 54% más que en Córdoba, entonces la jurisdicción más barata; en septiembre de 2026 costaba 63% más que en Rosario, hoy la más barata. Mendoza, que en noviembre de 2023 estaba 18% por debajo de CABA, hoy está apenas 5% debajo.



Fuente: OFAVA en base a organismos provinciales de estadística

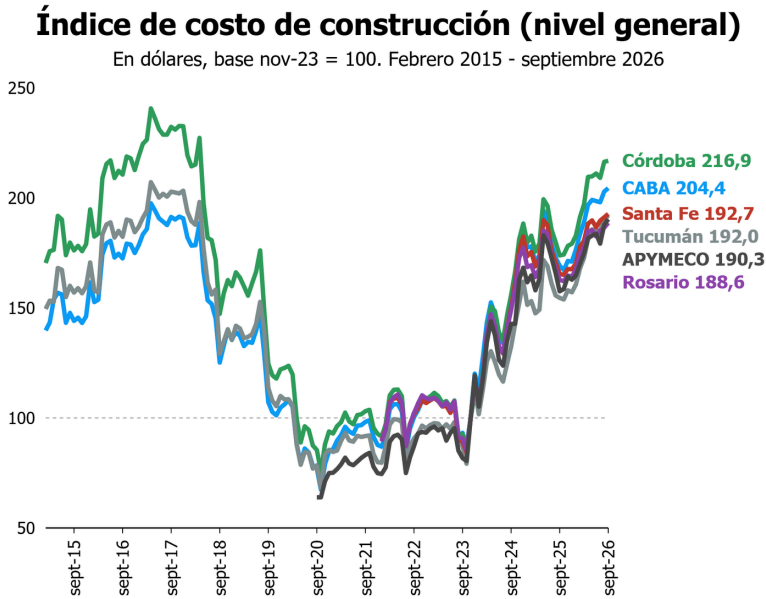
Jurisdicción	nov-23	sep-25	sep-26	Var. m/m	Var. i.a.	Var. desde nov-23
CABA	488	883	1.100	+0,7%	+24,6%	+125,3%
Mendoza	400	875	1.044	+1,8%	+19,4%	+161,0%
Córdoba	318	552	689	+0,2%	+24,8%	+116,9%
Santa Fe	353	585	681	+0,8%	+16,5%	+92,8%
Rosario	358	582	675	+1,2%	+16,0%	+88,6%

Fuente: OFAVA en base a organismos provinciales de estadística (CABA, Santa Fe, Córdoba, Mendoza). Costo total por m², en dólares. Las series de Santa Fe y Rosario comienzan en enero de 2022.

3.2. La mano de obra sube más que los materiales

Los índices de costo, expresados en dólares y con base noviembre de 2023 = 100, muestran que la mano de obra explica la mayor parte del aumento. En CABA, el componente de mano de obra llegó a 280,1 puntos en septiembre de 2026, contra 163,8 de los materiales. En Tucumán (257,2 contra 148,8) y Córdoba (256,0 contra 178,0) la brecha es similar. En Santa Fe es más moderada: 208,9 para mano de obra y 164,2 para materiales. La diferencia se mantuvo en el último año: la mano de obra subió 36,2% en CABA, 36,0% en Córdoba y 30,2% en Tucumán, contra 9,5%, 14,1% y 18,2% de los materiales.

El índice general muestra a Córdoba y CABA como las jurisdicciones con mayor encarecimiento. Santa Fe, Tucumán,el índice APYMECO (de referencia para zonas de la Provincia de Buenos Aires) y Rosario quedan algo por debajo. En un plazo más largo, CABA ya superó el nivel de diciembre de 2017, mientras que Córdoba y Tucumán siguen por debajo de aquel máximo.

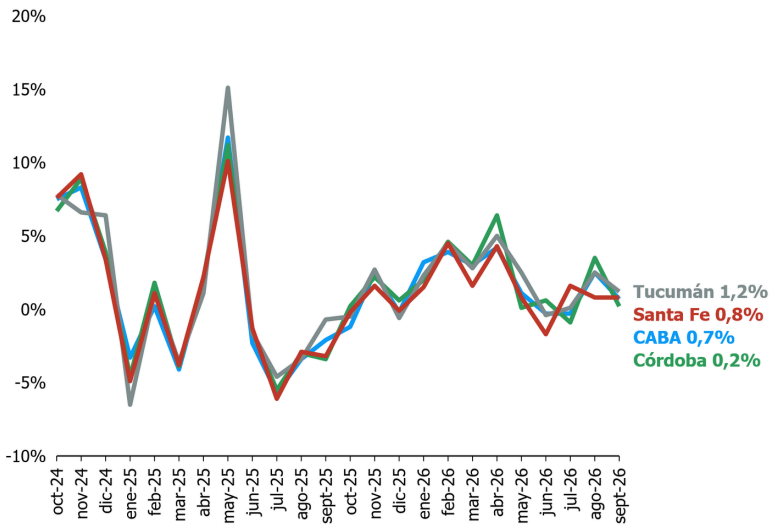


Fuente: OFAVA en base a organismos provinciales de estadística y APYMECO

Mes a mes, los índices se aceleraron entre febrero y abril de 2026, con subas mensuales de hasta 6,4% (Córdoba, abril), se frenaron en junio y julio (variaciones cercanas a cero o negativas) y repuntaron en agosto (entre 0,7% y 4,8%). En septiembre las subas fueron moderadas: de 0,2% en Córdoba a 1,3% en APYMECO. En los últimos doce meses el nivel general subió entre 16,0% (Rosario) y 24,8% (Córdoba).

Variación mensual del índice de costo (nivel general)

En %. Octubre 2024 - septiembre 2026



Fuente: OFAVA en base a organismos provinciales de estadística

4. Incidencia del costo en el precio de pozo

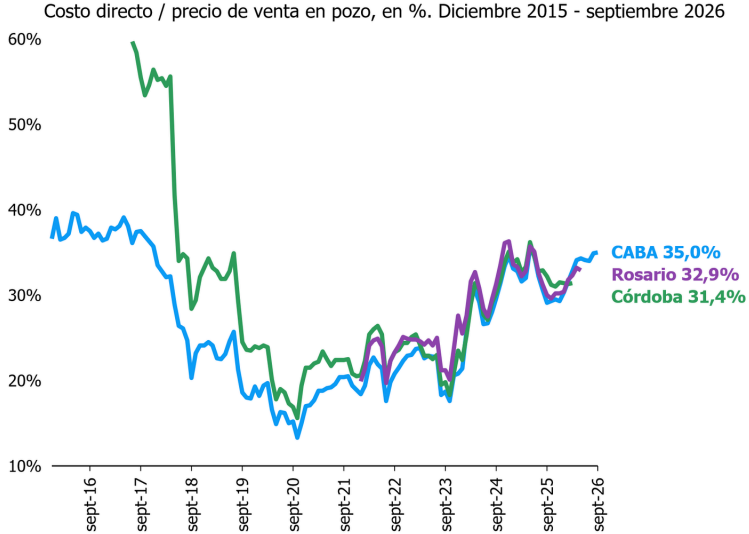
La incidencia del costo directo de construcción en el precio de venta en pozo es el cociente entre el costo por m² y el precio publicado del m² en pozo, ambos en dólares. Mide qué parte del precio absorbe la obra: cuanto más alta, menor el margen para el terreno, los impuestos, la comercialización y la ganancia del desarrollador.

En perspectiva, la incidencia actual está cerca de los máximos de la serie. En CABA llegó a 39,6% en mayo de 2016 y a 35,7% en diciembre de 2017. Las devaluaciones de 2018 y la pandemia la llevaron a un mínimo de 13,3% en octubre de 2020, y hasta noviembre de 2023 rondó el 19-21%. En Córdoba los primeros registros, de 2017, superaban el 55%, porque el precio de pozo relevado por Zonaprop era entonces bajo en relación con el costo (USD 1.216 por m² contra un costo de USD 726 en julio de 2017), y a fines de 2019 la incidencia ya había bajado a 24%. En Rosario, cuya serie de costo comienza en 2022, partió de 20-24%.

El salto del costo en dólares tras la devaluación de diciembre de 2023 llevó la incidencia a 35-36% a fines de 2024. En la segunda mitad de 2025 bajó, porque los precios de pozo subieron mientras el costo se estabilizaba, y en 2026 volvió a subir. En septiembre de 2026 la incidencia en CABA es de 35,0% (costo USD 1.100 sobre un precio de USD 3.141), apenas por debajo del máximo reciente de mayo de 2025 (35,4%). En Rosario es de 32,9% (mayo: USD 663 sobre USD 2.016) y en Córdoba de 31,4% (marzo: USD 625 sobre USD 1.990).

Incidencia del costo en el precio de pozo

Costo directo / precio de venta en pozo, en %. Diciembre 2015 - septiembre 2026



Fuente: OFAVA en base a Zonaprop Index y organismos provinciales de estadística

Ciudad	dic-17	dic-19	nov-23	dic-24	sep-25	Último dato
CABA	35,7%	19,3%	20,6%	34,6%	29,1%	35,0% (sep-26)
Rosario	s/d	s/d	23,7%	36,3%	30,0%	32,9% (may-26)
Córdoba	56,4%	24,0%	20,9%	35,1%	32,2%	31,4% (mar-26)

Fuente: OFAVA en base a Zonaprop Index (precio en pozo) y organismos provinciales de estadística (costo). *No comparable con el resto (ver texto).

5. Notas metodológicas y fuentes

- **Actividad mensual.** Nación: ISAC (INDEC). Santa Fe y Provincia de Buenos Aires: indicadores provinciales de actividad de la construcción. La planilla de origen no cita la fuente de estas dos series, que debe confirmarse. Las series desestacionalizadas se calcularon en la planilla de trabajo y pueden no coincidir con las oficiales. El dato de agosto de 2026 de Buenos Aires figura en cero y se excluyó.

- **PBG por provincia.** CABA: Instituto de Estadísticas y Censos. Tucumán: Dirección de Estadística de la Provincia (preliminar). Mendoza: Dirección de Estadísticas e Investigaciones Económicas.

- **Permisos de edificación.** INDEC, 246 municipios, hasta julio de 2026. En julio, 18 municipios (nueve de ellos de Santa Fe) informan cero permisos y cero m²; 14 de ellos habían informado superficie en abril-junio, lo que sugiere una carga incompleta. Los 246 municipios reúnen 33,5 millones de habitantes (73% de la población del país en el Censo 2022); los totales provinciales suman solo los municipios relevados, no el universo provincial. La superficie por habitante usa la población del Censo 2022. CABA: DGEyC (GCBA), superficie registrada, hasta septiembre de 2026. Desde agosto de 2025 el registro porteño incorpora ampliaciones (en cero entre enero y julio de 2025), lo que eleva la cantidad de permisos y reduce la superficie promedio; la variación homogénea es la de la obra nueva. La serie de 246 municipios no desagrega por tipo de obra. Los agregados de periferia incluyen solo los municipios relevados: quedan afuera, entre otros, Funes y Roldán (Rosario), Mendiolaza y Malagueño (Córdoba) y los municipios del Gran Salta, como San Lorenzo, Cerrillos y La Caldera.

- **Costos.** Costo total por m² en dólares e índices de costo en dólares (base nov-23 = 100, rebasados en la planilla de trabajo) de organismos provinciales: CABA, Santa Fe (IPEC, Gran Santa Fe y Gran Rosario), Córdoba, Tucumán y Mendoza; APYMECO con alcance en zonas de la Provincia de Buenos Aires.

- **Incidencia.** Cálculo propio: costo directo en USD por m² dividido por el precio de venta en pozo en USD por m² del Zonaprop Index. Último dato disponible: CABA, septiembre de 2026; Rosario, mayo de 2026; Córdoba, marzo de 2026.