

Inversión inmobiliaria: por qué sigue habiendo movimiento en un escenario de costos de construcción récord

09/02/2026



El sector inmobiliario argentino atraviesa un proceso de reconfiguración marcado por la volatilidad de los costos y un cambio en las expectativas de los inversores. **Mariela López Dulce**, experta en Real Estate y desarrollos inmobiliarios, analiza el escenario actual donde el metro cuadrado de construcción roza los 2.000 dólares, una cifra que tensiona la relación entre el valor del usado y el costo de reposición de lo nuevo. Pese a esto, destaca un renovado dinamismo impulsado por el clima político y la aparición de nuevas herramientas de financiamiento.

La paradoja de los costos: construir o comprar lo hecho

El índice de la Cámara de la Construcción, compuesto por mano

de obra, materiales y gastos generales, refleja hoy una realidad costosa para quienes deciden edificar desde cero. **«Estamos teniendo un costo de construcción muy alto comparado con otros momentos de la Argentina. Si miramos el primer semestre de 2020, el costo era de 850 dólares por metro cuadrado; ahora estamos mucho más cerca de los 2.000, dependiendo lógicamente de la calidad constructiva. Esto genera una distorsión: hoy sale más barato comprar una propiedad que ya está construida que salir a construirla de cero»**, aseguró Mariela López en FM Vos 94.5.

«El mismo mercado debería regularse, porque no puede ser que reemplazar un producto cueste entre un 15% y un 20% más que el valor de venta del inmueble terminado», amplió.

El «efecto clima» en la inversión: el regreso de los ahorros

Para López Dulce, el movimiento de compraventa ha mostrado una dinámica ascendente que se vincula directamente con los ciclos políticos y la confianza del inversor. **«Desde la pospandemia venimos en ascenso. El mercado empezó a moverse con fuerza cuando se vislumbraba el triunfo de Javier Milei; los inversores que tenían el dinero ‘bajo el colchón’ empezaron a sacarlo para invertir, anticipando una mirada más empresarial del gobierno. Hubo una renovación de stock con gente haciendo propuestas agresivas y consiguiendo muy buenas operaciones tanto en usados como en nuevos»**, indicó.

«Tuvimos un pequeño freno por la incertidumbre de las elecciones en la provincia de Buenos Aires pero, tras la victoria de La Libertad Avanza, volvimos a vivir otro ‘veranito’ de inversiones. Se vislumbra que los precios irán creciendo moderadamente», anticipó.



Mariela López Dulce, experta en Real Estate y desarrollos inmobiliarios, analizó el escenario actual

Créditos hipotecarios: entre la expectativa y la tasa real

La vuelta del crédito es la gran esperanza para los sectores medios, aunque las tasas de interés actuales actúan como un filtro de acceso. **«Sería fundamental que todos los bancos vuelvan a tener líneas de crédito competitivas. En el último tiempo, el Banco Nación movió un poco las tasas y llegaron a estar por encima del 10% anual, lo que hizo que mucha gente viera la operación como riesgosa. Entendemos que la gente está esperando que la inflación acompañe y que las exigencias no sean tan altas para propiedades de menos de 100 mil dólares»**, analizó la experta.

«La paridad clave es el alquiler; si la cuota del banco es similar a lo que sale alquilar, la gente va a comprar sin dudarlo para capitalizarse, pero para eso necesitamos que las líneas lleguen a los monotributistas y a más sectores de la población», agregó.

Los «costos invisibles» y la dinámica de eficiencia en el desarrollo

Más allá de los ladrillos y el cemento, existen variables que ralentizan la industria y encarecen los proyectos finales de manera indirecta. Uno de los obstáculos más críticos es la burocracia administrativa. Según la experta, la demora en las gestiones municipales se ha convertido en un factor de peso. **«La aprobación de planos está tardando entre uno y dos años. Es un tiempo muerto que el proyecto no puede recuperar y que es muy difícil de trasladar al inversor. Un edificio que debería terminarse en tres años termina demorando cinco solo por los tiempos de aprobación»**, expuso con claridad.



Mariela López Dulce

Otro factor determinante en la estructura de costos es la economía de escala, que hoy traza una línea divisoria entre los grandes desarrolladores y los pequeños constructores. Para las empresas menores, es sumamente complejo mantener precios competitivos ante la volatilidad de los insumos. En cambio,

quienes operan con gran volumen tienen una ventaja estratégica: **«En nuestro caso, podemos negociar de forma más agresiva con los proveedores y comprar materiales para varios proyectos en conjunto, lo que permite contener el valor final y ofrecer un precio acorde al mercado»**, remarcó López Dulce.

Finalmente, la entrevistada destacó la vigencia del «Flipping Inmobiliario» como una alternativa rentable frente a los altos costos de la construcción tradicional de pozo. «Este modelo consiste en adquirir viviendas en mal estado a precios muy bajos para luego reciclarlas y volverlas a poner en el mercado. A pesar de que los costos de obra son altos, el negocio sigue siendo atractivo porque compensa la inversión con el valor agregado del diseño y la rapidez de entrega, evitando las largas esperas de las obras desde cero», cerró.