

Por qué construir una casa cuesta más que comprarla: el impacto del dólar y la inflación en el metro cuadrado

10/12/2025



El repunte del dólar y la inflación de insumos clave reacomodan el costo de construir en el país. El metro cuadrado se estabilizó por encima de los US\$1000, pero los expertos advierten sobre la imposibilidad **de edificar una vivienda digna por debajo de los US\$1500**. Se detalla el costo total de una casa tipo de 100 m2 y la brecha que aún favorece la compra de inmuebles usados.

El costo de construir una casa en Argentina atraviesa un momento de relativa estabilidad en términos de tipo de cambio, aunque los insumos en pesos muestran señales de repunte. Según **el último relevamiento de la Asociación Pymes de la**

Construcción de la Provincia de Buenos Aires (Apymeco), el valor del metro cuadrado (m2) se ubicó en US\$1358,46 en octubre de 2025.

Este valor refleja **una variación interanual del índice general del 26% y marca un aumento en dólares de casi 3% respecto del mes anterior.**

La evolución del costo de construcción en Argentina, **muestra que la suba mensual del índice general en octubre de 2025 fue de 2,99% (según Apymeco)**, lo que indica que el aumento de precios en la construcción se mantiene ligeramente por encima de la inflación general del período.

El desplome y la recuperación

Para tener una referencia del ciclo reciente, **el costo de construcción en dólares sufrió fuertes oscilaciones tras los cambios económicos recientes.** En el pico de noviembre de 2023, antes de la devaluación inicial del Gobierno de **Javier Milei**, **el costo de construcción se disparó hasta cerca de US\$1800.** Luego, tras el ajuste cambiario de diciembre, **el costo por m2 cayó hasta los US\$1050.** Si bien el valor actual se encuentra por debajo de ese pico histórico, está muy por encima de los US\$850 que promedió durante el primer semestre de 2020, un período de precios históricamente bajos para el sector.

Evolución histórica del precio de construcción por m² U\$D/m² 1.358,46



Fuente: Asociación Pymes de la Construcción de la Provincia de Buenos Aires (Apymeco). Aquí la comparativa del valor de los últimos 10 años

En una mirada de más largo plazo, **en 2015, edificar una vivienda media demandaba menos de US\$600 por m²**, lo que demuestra el recorrido irregular y ascendente de la curva de costos.

El desglose del aumento y los factores clave

Al analizar el costo por rubro, **el componente Materiales mostró una variación mensual de 4,41%**, mientras que la **Mano de Obra subió 1,12%** y el rubro **Provisión de Terceros** registró un aumento de 2,49%. Materiales mostró una aceleración más fuerte, con alzas destacadas en insumos específicos:

- Cemento: 14,90%.
- Hormigón: 6,06%.
- Artefactos Sanitarios: 5,62%.

Gustavo Serafín Marín, presidente de Apymeco, señaló que los valores actuales reflejan un cambio en la dinámica del sector. **“El ritmo de aumento de los materiales en general se redujo**

respecto del año pasado, aunque hubo un repunte en octubre impulsado por insumos clave como el cemento. La mano de obra se mantiene más estable, pero persisten diferencias importantes entre provincias”, explicó.

El empresario también destacó que en algunas jurisdicciones el punto más crítico es la obtención de permisos de obra. Indicó: **“Los tiempos administrativos se transforman en un factor de riesgo económico. Una demora en la aprobación puede modificar todo el esquema de costos previstos”**.

El piso de precios

Para una vivienda tipo de 100 m², el costo total estimado ronda los \$186 millones (sin incluir el valor del terreno ni los impuestos). El costo por metro cuadrado varía notablemente según la calidad:

- Construcción básica: desde US\$1000 por m².
- Construcción con materiales de mayor calidad: aproximadamente US\$2000 por m².
- Viviendas de nivel premium: el metro cuadrado puede superar los US\$2500, dependiendo de las terminaciones y el equipamiento.

Germán Gómez Picasso, de Reporte Inmobiliario, explicó que más allá de los índices promedio, el costo real para construir una vivienda de calidad se ubica hoy en un piso elevado. **“Hoy es prácticamente imposible construir una vivienda digna y habitable por debajo de los US\$1500 por m²”**. Ese valor, que marca la base de una construcción de calidad media, puede llegar a superar los US\$3000 o US\$4000 en proyectos de mayor categoría.



Una pareja trabaja en la colocación del piso, ya en la parte de terminaciones del nuevo hogar (Foto: TN)

En la misma línea, la arquitecta **Gabriela Correa**, especialista en proyecto, dirección y ejecución de obras, señaló que una construcción estándar arranca en torno a los US\$1600 y puede alcanzar los US\$2000. Por su parte, Serafín Marín recordó la importancia de contemplar los costos previos al inicio formal del proyecto. **“Hay gastos que muchas veces se subestiman, como los honorarios profesionales, tasas de visado, estudios de suelo y derechos de construcción.** Todo eso puede representar varios millones de pesos antes de colocar el primer ladrillo”, afirmó.

Brecha: ¿Conviene construir o comprar usado?

El desfase entre los costos de edificación y los valores de las propiedades en venta es un tema central. Gómez Picasso remarcó que **“el valor de venta de un usado se ubica muy por**

debajo de lo que costaría reponer a nuevo ese mismo inmueble. Esta diferencia debería ser al revés, porque si no los constructores pierden incentivo”.

- Costo de edificar (sumando terreno, impuestos y proyecto): alrededor de US\$2500 por m2.
- Valor de venta de viviendas usadas en la Ciudad de Buenos Aires (según barrio y tipología): entre US\$1800 y US\$2100 por m2.

Pablo Gaytán, de Corralón Ciudadela, agregó que con los costos actuales de US\$1100 o US\$1200 por m2 frente a los US\$700 u US\$800 de hace algunos años, **“hoy resulta más competitivo comprar un inmueble usado que uno nuevo”**.

Esta brecha **genera un desincentivo directo a desarrolladores y particulares que buscan construir para vender**, redireccionando la demanda hacia el stock existente.

El contexto actual muestra un cambio de comportamiento en el sector de la construcción, caracterizado por el fin del “dólar barato” y la consolidación de un alto costo de reposición. Tal como concluyó Serafín Marín, **“el margen para la improvisación es cada vez menor”**.

Fuente: TN