



DINÁMICA DEL VALOR DEL METRO CUADRADO EN LA REGIÓN DEL LITORAL

Fecha: junio de 2026

Al final del documento se presenta la síntesis del mismo.



 ces@bcsf.com.ar

 www.bcsf.com.ar/ces

 www.bcsf.com.ar

 /BCSFOficial

 @bcsoficial

 @BCSF_Oficial

 Bolsa de Comercio de Santa Fe

INTRODUCCIÓN

Monitorear los costos de construcción resulta clave para comprender la dinámica de la inversión y la formación de precios en el mercado inmobiliario. En los últimos años, Argentina ha registrado una sostenida revalorización tanto de los activos denominados en dólares como de los costos de referencia. Tal es así, que, en términos nominales, ya se registran valores de mercado récord. Ahora bien: ¿se sostiene la percepción de máximos históricos una vez aislado el efecto de la inflación internacional? Por otra parte, siendo que los salarios medidos en moneda extranjera también se recuperaron, ¿cuán accesible resultan los valores actuales de inmuebles a estrenar en términos de poder adquisitivo?

Para abordar esta problemática, el informe propone la siguiente estructura: (1) Análisis de la evolución del valor del m² construido, expresado en dólares nominales; (2) Análisis en términos reales, neto de inflación internacional; y (3) Contextualización local, contrastando los resultados contra la remuneración promedio registrada en la región.

En cuanto a la fuente de información central utilizada en el documento, la evolución del valor constructivo se toma de las publicaciones de la Revista Cifras¹. Los precios, indicativos, se calculan sobre la base de cuatro tipologías de unidades: a) Vivienda individual en dos plantas (88 m²), tipo dúplex, b) Vivienda individual en una planta (85 m²), c) Vivienda colectiva en torre (2.260 m²) y d) Depósito/Galpón (300 m²); los cálculos se apoyan en parámetros² circunscriptos a la Región Litoral³, utilizando materiales de calidad media o estándar, con tecnología de construcción tradicional. Además de los costos directos, los precios finales incluyen gastos generales, beneficios empresariales (15,0%) e Impuesto al Valor Agregado (IVA). En este sentido, implican el valor de referencia abonado por un particular a un desarrollista.

EVOLUCIÓN DEL VALOR DEL METRO CUADRADO: PERIODO 2016 - 2026

En la última década, medido en dólares corrientes⁴, el valor del m² de referencia en la Región del Litoral ha transitado por tres etapas diferenciadas (Véase [Figura 1](#)). Entre 2016 y mediados de 2018, la serie mantuvo una tendencia alcista, presentando los niveles más elevados en 2017. En esta etapa el valor de la construcción superó los USD/m² 1.100 en el segmento residencial, mientras que en el sector de depósitos y galpones se alcanzaron valores aproximados de USD/m² 860.

A este periodo, le siguió un ciclo de caída en el nivel del valor de la construcción en todas las tipologías analizadas, perforando el nivel de USD/m² 600 durante la pandemia del COVID-19. No obstante, superada dicha fase, si bien la silueta presenta una tendencia al alza en todos los segmentos a finales de 2020, no se retorna

¹ Ver <https://www.cifrasonline.com.ar/>

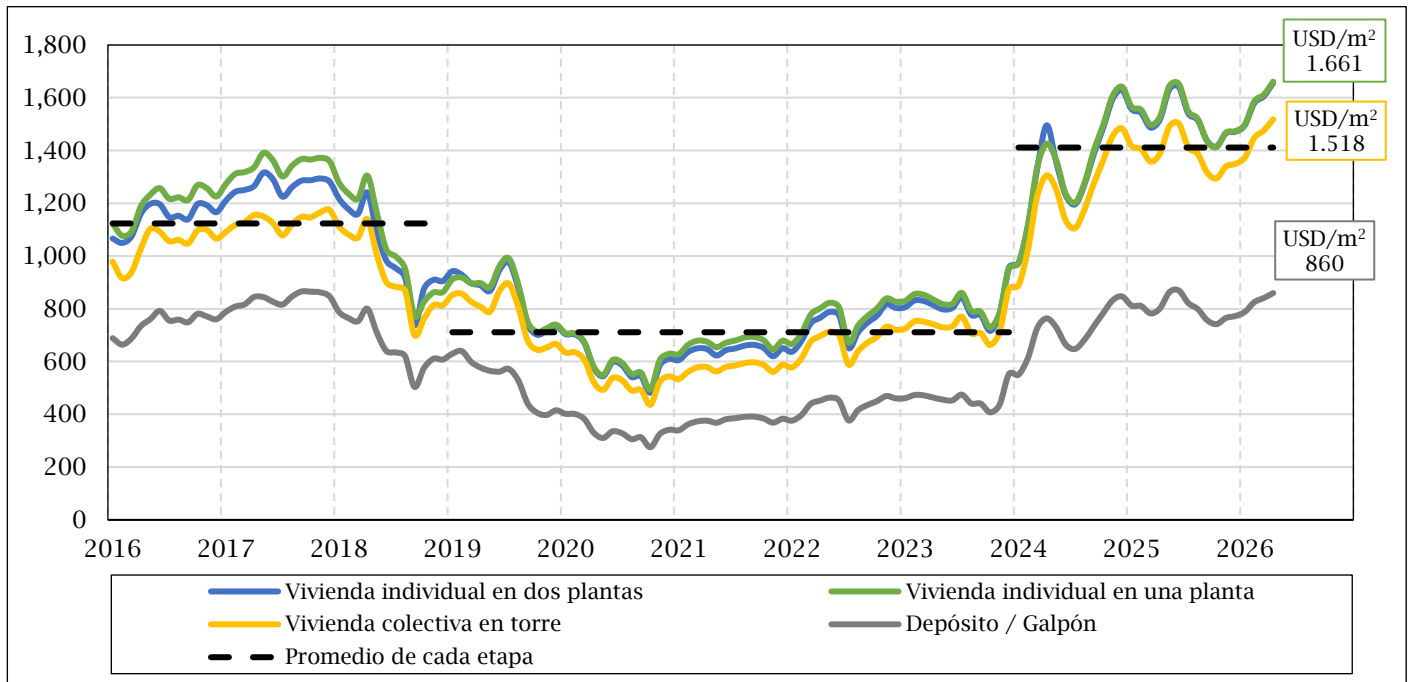
² La serie histórica fue empalmada con estimaciones propias dado un cambio metodológico efectivizado en la Revista Cifras N° 280 —correspondiente a julio de 2019—. En la misma se incorporaron registros de "gastos generales" y se incrementó el margen de los "beneficios empresariales".

³ Incluye referencias de las provincias de Corrientes, Entre Ríos, Chaco, Santa Fe y Córdoba.

⁴ Tomando como referencia el promedio mensual de las cotizaciones diarias al cierre del tipo de cambio MEP (Mercado Electrónico de Pagos) provisto por Rava Bursátil.

a niveles similares al periodo 2016-2018. La tercera y última etapa se retrotrae a fines de 2023, donde se experimenta un salto tras la devaluación de diciembre. En el bienio 2024-2026, los valores se desplazaron hacia un nuevo promedio⁵ de USD/m² 1.411 para viviendas, representando un alza de 108,0% respecto al promedio de la etapa precedente.

Figura 1 | Valor del m² en la Región del Litoral. Dólares corrientes. Período 2016 a 2026.



Fuente: CES-BCSF en base a Revista CIFRAS y Rava Bursátil.

En cuanto a la coyuntura, los datos de abril de 2026 —último registro disponible— identifican los valores más elevados de la serie. Alcanzando los USD/m² 1.661 para viviendas individuales y los USD/m² 1.518 en el caso de edificaciones colectivas.

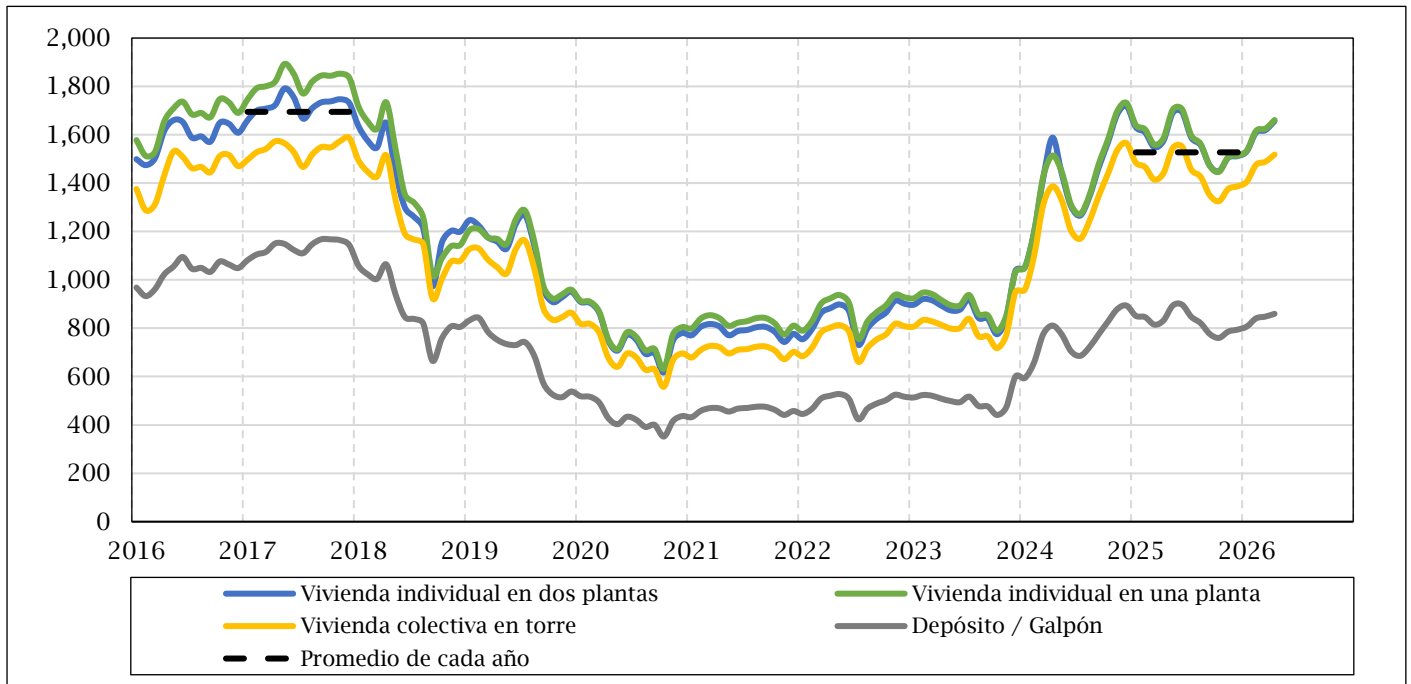
¿QUÉ SUCEDE AL ELIMINAR EL EFECTO DE LA INFLACIÓN EN DÓLARES?

Para analizar la evolución real de los valores de referencia, se ajustan los datos originales en función del índice de precios al consumidor de Estados Unidos⁶, reexpresando la serie a precios constantes de abril de 2026 —mediante un cambio de base—. Los resultados se exponen en la **Figura 2** donde queda en evidencia que, en términos reales⁷, los valores actuales ya no representan un récord histórico.

Desde esta perspectiva, el incremento de los últimos tres años marca una recuperación en los valores de mercado. Más aún, el promedio anual de 2025 para el segmento de viviendas individuales —USD/m² 1.527— queda un 10,0% por debajo del registro promedio de 2017 —USD/m² 1.695—.

⁵ El promedio se calculó utilizando las cifras correspondientes a las tres tipologías de viviendas durante cada etapa.
⁶ Se utiliza el índice CPIAUCNS (*Consumer Price Index for All Urban Consumers*), publicado por la Reserva Federal de *Saint Louis* con base 1982-1984=100.
⁷ Lo que se considera aquí es el poder adquisitivo del dólar en el tiempo. Actualmente, en el mundo, un dólar ya no permite adquirir la misma cesta de bienes y servicios que compraba años atrás.

Figura 2 | Valor del m² en la Región del Litoral. Dólares constantes de abril de 2026. Período 2016-2026.



Fuente: CES-BCSF en base a Revista CIFRAS, Rava Bursátil y FRED.

EL FENÓMENO DE LA APRECIACIÓN CAMBIARIA

La recuperación de los valores de referencia en dólares, observada desde 2024, responde a una dinámica donde los precios internos continuaron al alza, aunque a un ritmo mucho menor que en 2023 y con un sentido decreciente. Esta inflación interna, en el marco de un mercado cambiario estable, dio forma a una apreciación real del peso que incide directamente en el incremento de los costos medidos en moneda dura.

Por su parte, en 2024 y 2026, el valor del m² se incrementó menos que la inflación minorista general. Pero ambos indicadores avanzaron por encima de la tasa de depreciación oficial, colaborando también con el encarecimiento relativo de los inmuebles a estrenar medidos en dólares (Véase [Tabla 1](#)).

Tabla 1 | Evolución de la inflación, del valor del m² de construcción y del tipo de cambio oficial⁸.

Período	Inflación anual minorista en Argentina	Evolución del valor del m ² de la construcción, Región Litoral	Variación del tipo de cambio oficial USD/\$
2024	117.8%	96.5%	58.8%
2025	31.5%	20.8%	41.6%
2026 Enero-Abril	12.3%	8.2%	-4.5%

Fuente: CES-BCSF en base a INDEC, Revista CIFRAS y Banco Nación.

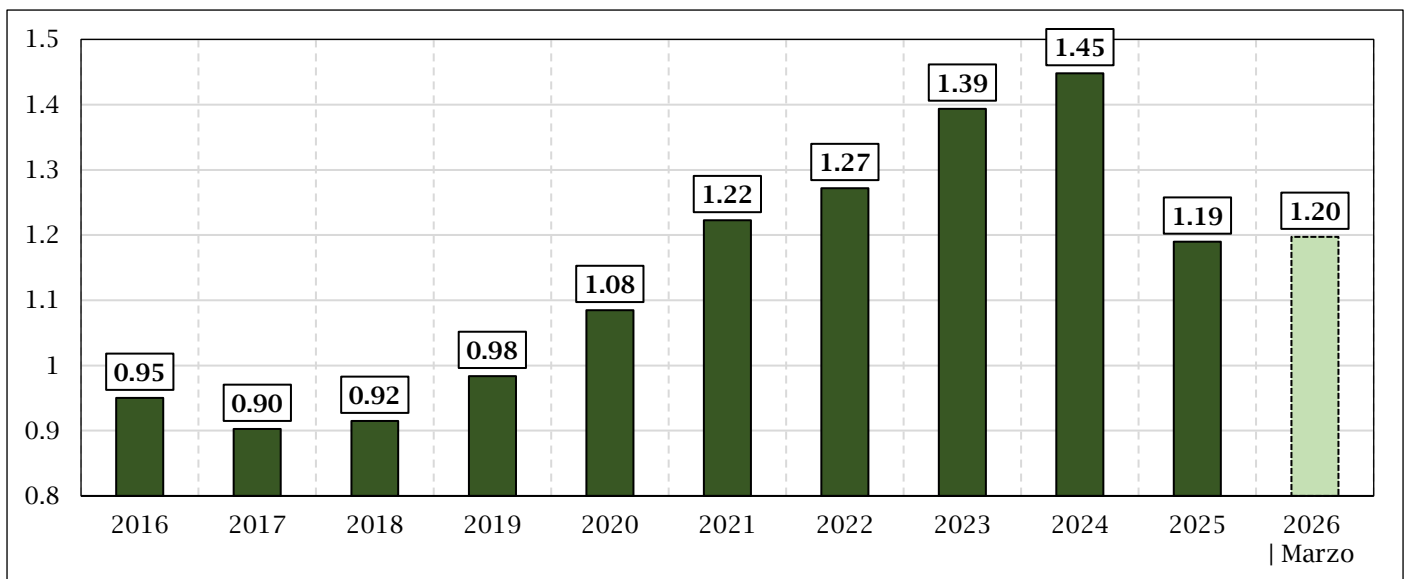
⁸ Las cifras de inflación expuestas corresponden al índice de precios al consumidor publicado para Argentina por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), en su nivel general. Por su parte, la evolución del valor del m² de construcción se calculó sobre la base del valor del m² de la tipología “vivienda individual en una planta”. Respecto al tipo de cambio se utilizó el promedio mensual de valores diarios considerando el promedio entre puntas compradoras/vendedoras del dólar minorista que publica el Banco Nación.

EL VALOR DEL METRO CUADRADO EN RELACIÓN CON EL SALARIO MEDIO

La **Figura 3** presenta la relación⁹ entre el valor de referencia del m² y la remuneración bruta promedio¹⁰ de un asalariado en la provincia de Santa Fe.

Durante el período 2016-2019, los salarios promedio y el valor del m² de construcción evolucionaron a la par, en donde el ratio osciló en valores inferiores a la unidad; es decir, un salario medio alcanzaba para solventar alrededor de un m².

Figura 3 | Relación entre el valor del m² de construcción y el salario bruto medio de Santa Fe.



Fuente: CES-BCSF en base a Revista CIFRAS y ARCA.

A partir de 2020 se inició un proceso de crecimiento sostenido en el valor relativo del m² de construcción. Esta apreciación alcanzó su máximo en 2024, cuando el indicador trepó a 1,45. Lo cual implica que eran necesarios casi un salario y medio para cubrir un m² construido.

En 2025 se observa un descenso significativo del indicador, que se mantuvo en el primer trimestre de 2026, con una relación cercana a 1,20.

⁹ Para ello, se calcula el ratio entre la sumatoria anual del valor del m² de construcción de una vivienda de una planta y la masa de remuneraciones percibidas por los trabajadores durante el mismo año calendario. La última medición de la figura se generó con datos de enero a marzo de 2026.

¹⁰ Se utilizan datos provenientes de la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA) en base a datos del Sistema Integrado Previsional Argentino (SIPA), revelados hasta el mes de marzo de 2026. Las cifras corresponden a salarios medios brutos del sector privado formal y de empleados públicos de carácter nacional dentro del territorio. No se tuvieron en cuenta salarios de empleos públicos provinciales.

SINTESIS

- El valor del m² de construcción en la Región Litoral alcanzó en abril de 2026 el nivel nominal más alto de la serie (que inicia en 2016), situándose en USD/m² 1.661 para viviendas individuales y USD/m² 1.518 para edificaciones colectivas.
- Comparando los valores promedio del período 2019-2023 con los promedios de 2024-2026, el incremento se ubica en torno al 108,0%.
- Sin embargo, al internalizar la inflación minorista en Estados Unidos, se constata que los valores actuales no constituyen un récord histórico; de hecho, el promedio anual de 2025 para viviendas individuales se ubicó un 10,0% por debajo del promedio registrado en 2017 en términos reales.
- En cuanto a los costos en dólares, el incremento captado se corresponde con un proceso de apreciación real del peso, con precios internos que avanzaron por encima de la devaluación oficial tanto en 2024 como en el primer cuatrimestre de 2026.
- Por su parte, los salarios perdieron poder adquisitivo relativo a metros cuadrados hasta 2024 inclusive. A partir de 2025 se inició una fase de corrección en la que los ingresos laborales comenzaron a recuperar terreno, alcanzando una relación de 1,20 salarios medios por m².