“La casa de mis sueños se achicó un 50 %.”

De construirme una casa a hacerme un quincho.
Así de simple, así de crudo. En solo **dos años**, el **costo de construir** en Argentina cambió más que el dólar. Muchos que en **2023 tenían los dólares listos para empezar una obra**, hoy descubren que con ese mismo capital **apenas alcanzan para la mitad**. Este informe no habla solo de precios: habla del **valor del tiempo**, de cómo **la indecisión también devalúa** y de por qué, en ladrillos, **esperar puede costarte la casa entera**.

Evolución del Costo de Construcción y Poder de Compra en USD (2023–2024–2025)

Entre septiembre de 2023 y agosto de 2025, el costo de la construcción según el índice CAC aumentó un 250%, mientras que el dólar blue lo hizo un 84%. En este período intermedio, septiembre de 2024 marcó un valor de 1.235 pesos por dólar y un costo de obra equivalente a 1.235 USD/m², lo que refleja un fuerte incremento en el costo real de construir en dólares. Este informe analiza cómo se modificó la capacidad constructiva de un ahorrista que mantenía un capital constante de 100.000 USD entre 2023, 2024 y 2025.

1. Poder de construcción con 100.000 USD

Evolución del costo por m² y los metros construibles con un mismo capital:

Año	Costo USD/m²	m² construibles
2023	736	136 m²
2024	1.235	81 m²

2025	1.500	67 m²

En solo dos años, el poder de construcción se redujo un 51%. Entre 2023 y 2024 la caída fue del 40%, y entre 2024 y 2025 del 17%. Esto evidencia que el incremento del costo de la construcción en dólares fue muy superior al ritmo de aumento del tipo de cambio informal.

Gráfico 1 – Metros cuadrados construibles con 100.000 USD (2023–2025)

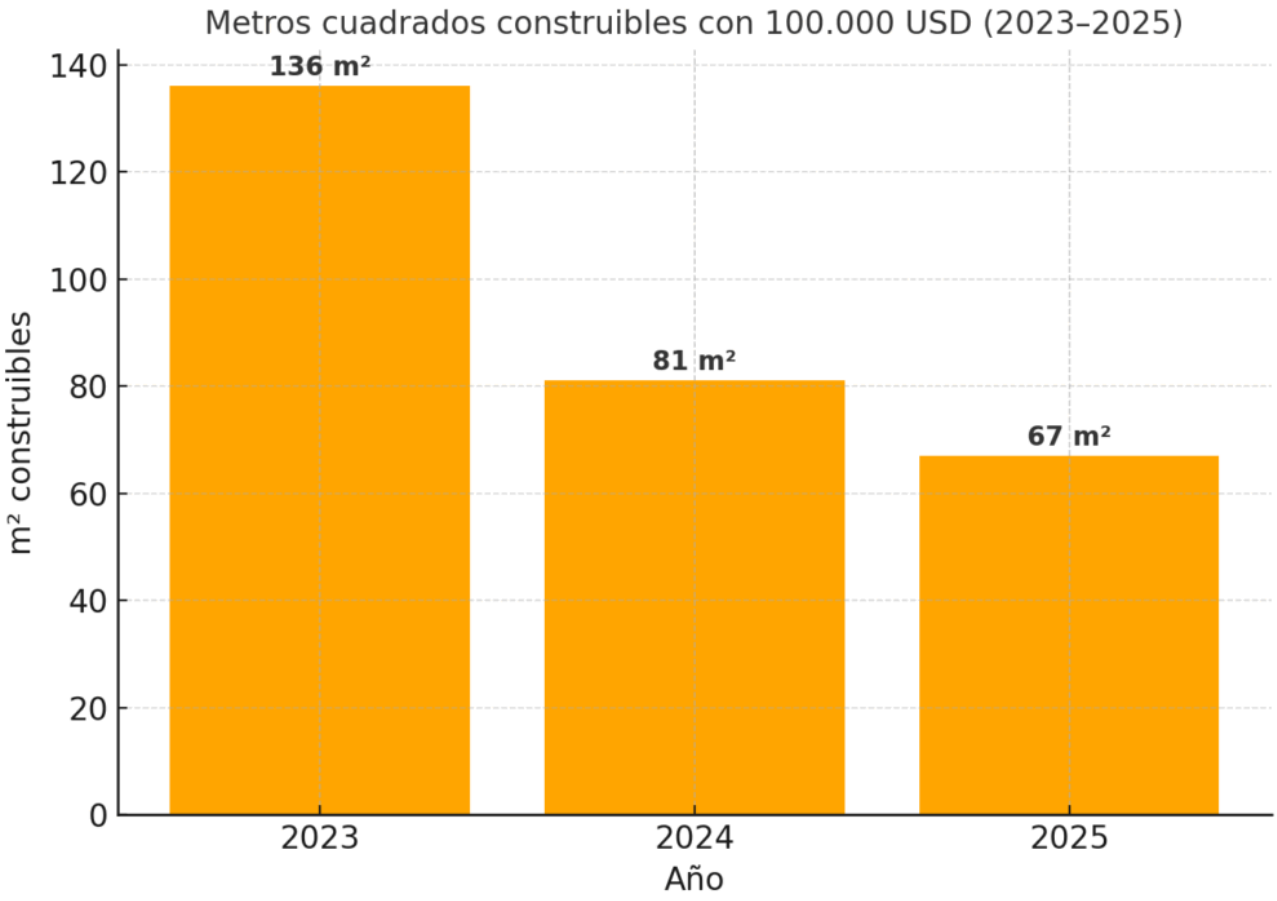


Gráfico 2 – Evolución del poder de construcción

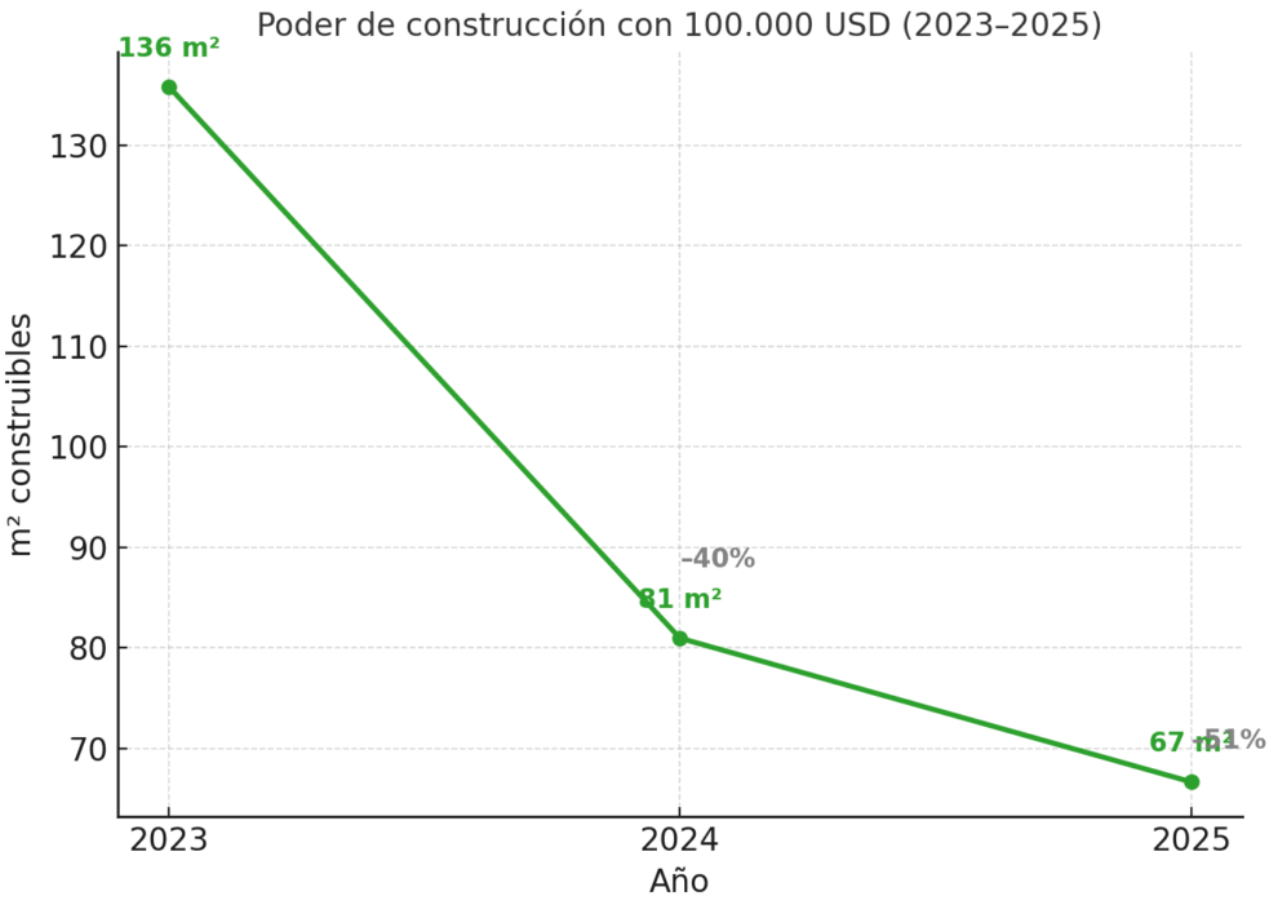
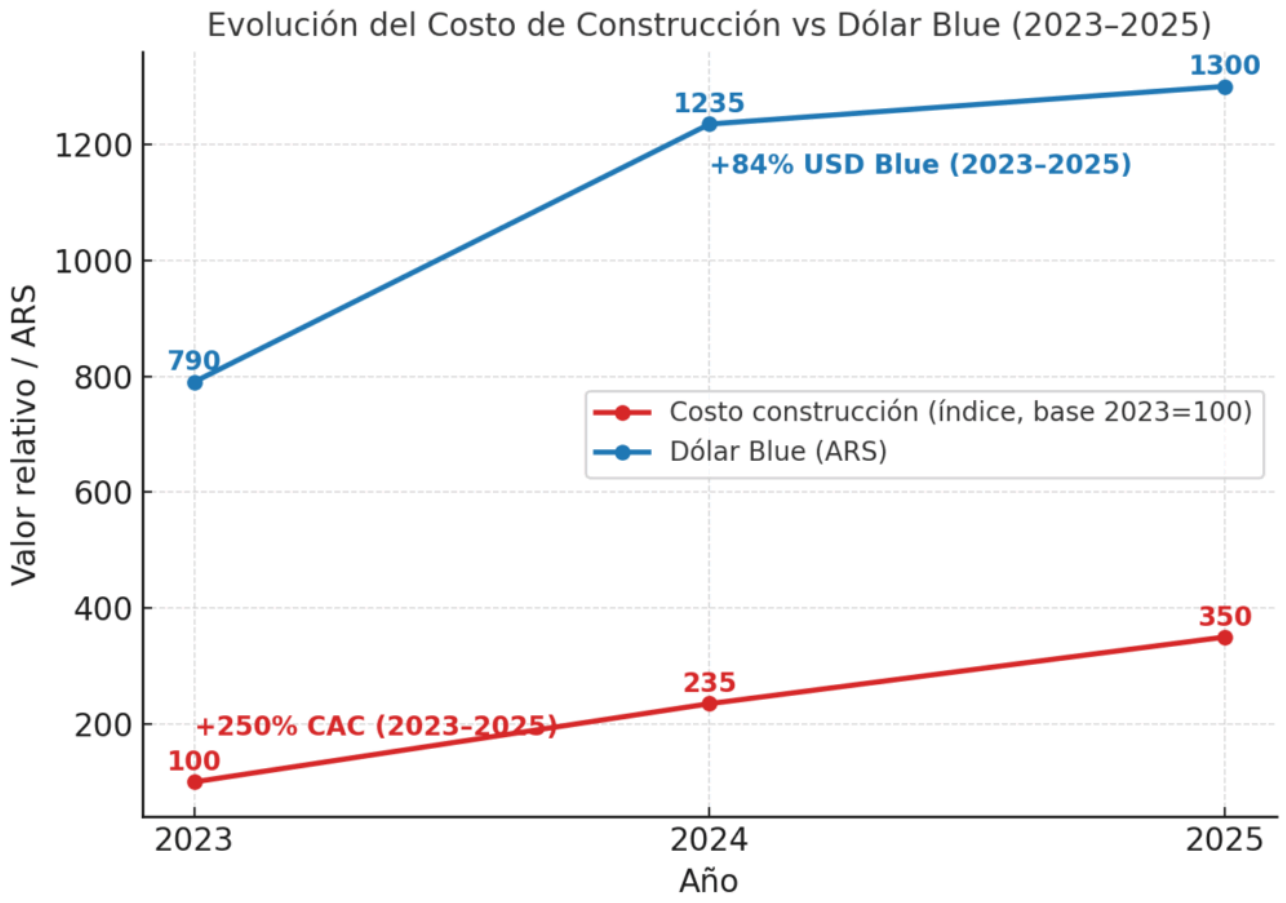


Gráfico 3 — Costo de Construcción vs Dólar Blue



Conclusión

El análisis demuestra que el **dólar no acompañó el aumento del costo de construcción**, lo que provocó una **pérdida real del poder de compra** para quienes conservaron sus ahorros en divisa estadounidense.

Entre 2023 y 2025, el costo de obra en dólares **se duplicó**, pasando de **736 a 1.500 USD/m²**.
En consecuencia, un ahorrista que podía construir **136 m² en 2023**, hoy apenas puede realizar **67 m²** con el mismo capital.
Para mantener el mismo poder constructivo que hace dos años, debería disponer de **casi 190.000 USD**.

Este diferencial marca la **importancia de entender el momento del mercado** y el **impacto del costo real de construcción** en las decisiones de inversión.
Quienes interpretaron los indicadores y actuaron a tiempo,

protegieron su capital frente al deterioro del valor real del dólar frente a los costos locales.

Por Fernando Pozzi – Martillero y Corredor Público
Matrículas 4103 – 4.129 C.M.C.P.S.I
Analista y consultor del mercado inmobiliario – PBA
Seguime en IG: https://www.instagram.com/fernando_pozzi/
Blog: www.blog.ipozzi.com.ar
Web: www.fernandopozzi.com