



LAB REAL | LA PLATA

Indicador de la actividad **INMOBILIARIA**
y de la **CONSTRUCCIÓN**
del Partido de LA PLATA

TERCER TRIMESTRE 2025



Laboratorio de **DESARROLLO**
SECTORIAL y TERRITORIAL



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE LA PLATA

Educando construimos futuro



El indicador LAB REAL LA PLATA

- Es un proyecto realizado por el **Laboratorio de Desarrollo Sectorial y Territorial** de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional de la Plata.
- Sintetiza la evolución de la actividad inmobiliaria y de la construcción en el Partido de La Plata.
- Se calcula con fuentes estadísticas propias como el PBG La Plata (IAELaP), la Encuesta Comercios La Plata, el Relevamiento de Alquileres Temporarios; y de otras fuentes como: Escrituras del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, Permisos de Edificación (INDEC), Visados del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, EPH INDEC.
- Se complementa con una encuesta a desarrolladores con actividad en el Partido de La Plata.
- Es trimestral y toma como base para sus cálculos el año 2022.

Metodología: ponderador y fuente de cada componente

Variable	Ponderador	Fuente	Sub indicador	Ponderador
Ventas (escrituras)	40%	Registro Propiedad /Colegio Escribanos PBA	Actividad inmobiliaria	30%
Alquileres temporarios	6%	LabData		
Alquileres residenciales	24%	En base a Indec EPH		
Empleo inmobiliario	30%	Ministerio Trabajo Nación	Actividad construcción	70%
Superficie permitada (visados)	30%	INDEC (Colegio Arquitectos PBA)		
Venta materiales construcción	50%	LabData		
Empleo construcción	20%	Ministerio Trabajo Nación		

LAB
REAL

Los ponderadores surgen del peso que las remuneraciones de los asalariados (empleo inmobiliario y empleo construcción) y los insumos (venta materiales de construcción) tienen el valor bruto de producción (Cuentas Nacionales INDEC) de cada rama. En el caso de la actividad inmobiliaria también se contempló el peso que las ventas y los alquileres tienen en la facturación de las inmobiliarias (Encuesta Inmobiliaria, DPE, Provincia de Buenos Aires).

El ponderador de cada rama en el indicador general está basado en el peso que tienen esas ramas en el PBG La Plata.



-0,8% i.a.

cayó el LAB REAL (Indicador General de la Actividad Inmobiliaria y de la Construcción del Partido de La Plata) en el tercer trimestre de 2025 respecto del mismo trimestre del año anterior. Además, el nivel se encuentra 10,9% por debajo del mismo trimestre de 2023.

Esta variación se explica principalmente por el subindicador de CONSTRUCCIÓN, que acumula siete trimestres consecutivos de variaciones negativas. En contraste, el comportamiento favorable de la actividad INMOBILIARIA resulta insuficiente para compensar la caída observada en la CONSTRUCCIÓN.



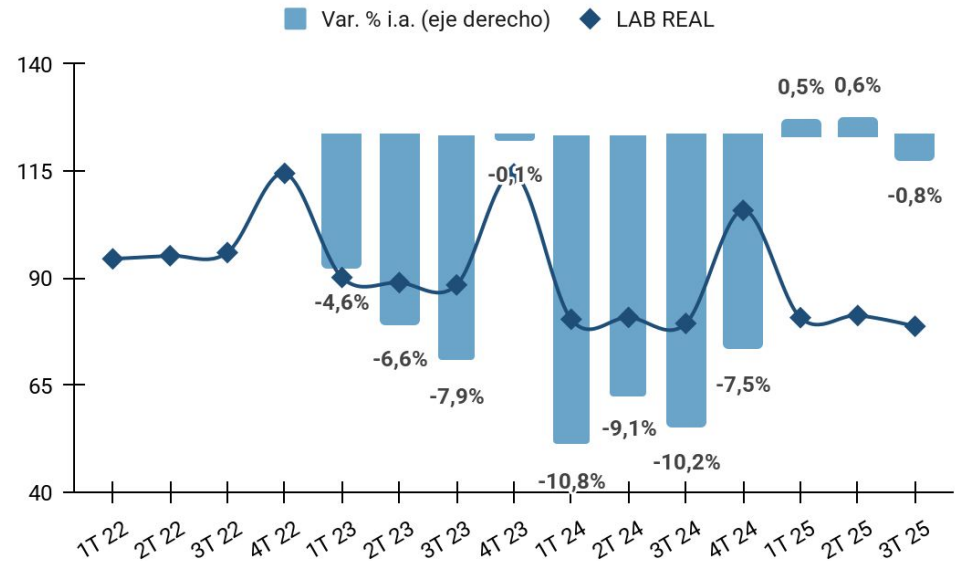
LA PLATA. INDICADOR LAB REAL. 1T 2022 - III T 2025
(ÍNDICE BASE 2022 = 100 Y VAR. % I.A.)

Indicador LAB REAL LA PLATA

Durante el tercer trimestre de 2025 la actividad general INMOBILIARIA y de la CONSTRUCCIÓN cayó 0,8% i.a. (interanual), retornando a los valores negativos de trimestres anteriores.

La variación observada respondió principalmente al comportamiento desfavorable de la construcción, junto con una desaceleración en el crecimiento de la actividad inmobiliaria, que no logró compensar la caída de la construcción.

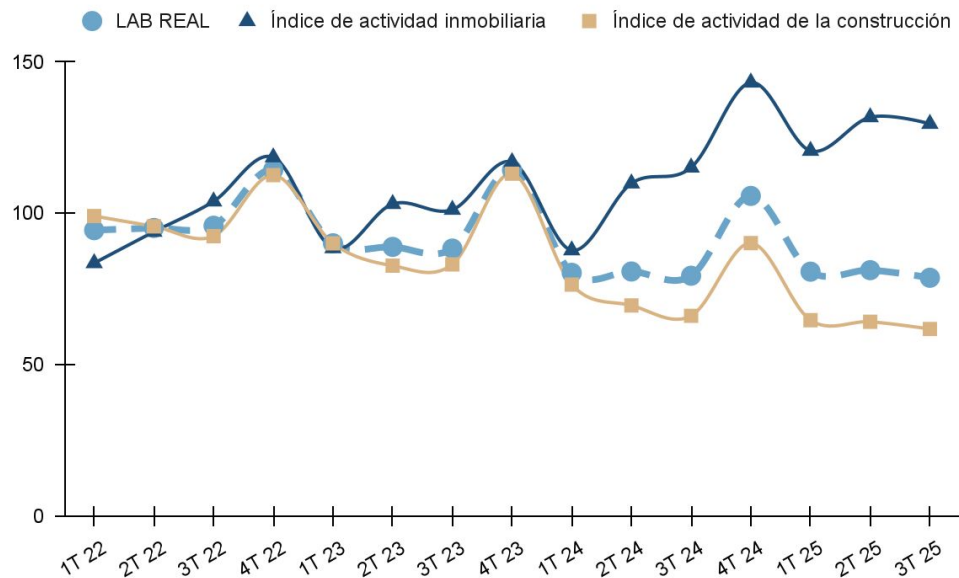
En términos acumulados, el periodo 1T-3T 2025 mostró una variación marginal de +0,06% respecto del mismo período de 2024. Por otro lado, el nivel se encuentra 10,9% por debajo del mismo trimestre de 2023.



LA PLATA. INDICADOR LAB REAL Y COMPONENTES. IT 2022 - III T 2025
(ÍNDICE BASE 2022 = 100 Y VAR. % I.A.)

LAB REAL según componentes

Desde 2023 se observa un enorme contraste entre la actividad inmobiliaria, que creció 28% desde esa fecha; y de la construcción que se redujo 25,7% en el mismo período.

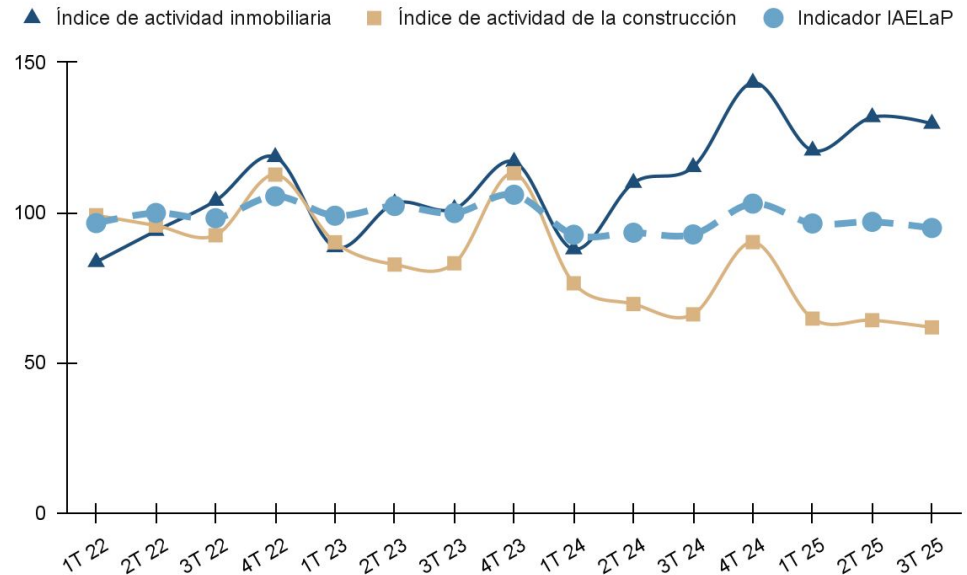


LA PLATA. COMPONENTES LAB REAL E IAELAP. IT 2022 - III T 2025
(ÍNDICE BASE 2022 = 100 Y VAR. % I.A.)

LAB REAL y actividad económica general de La Plata (IAELaP)

La actividad inmobiliaria creció por encima del nivel general de actividad económica de La Plata (IAELaP) y se encuentra un 36,6% por encima de ese nivel.

Por su parte, la construcción cuya variación negativa contrasta con el crecimiento general, se encuentra en un 34,9% por debajo del nivel general de la actividad económica de La Plata.



Subindicador ACTIVIDAD INMOBILIARIA

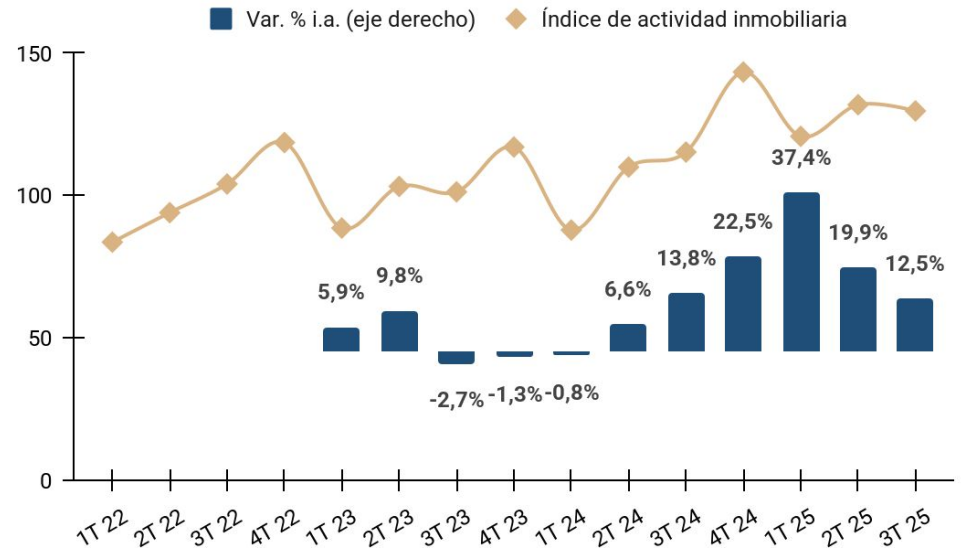


LA PLATA. SUBINDICADOR DE ACTIVIDAD INMOBILIARIA. IT 2022 - III T 2025
(ÍNDICE BASE 2022 = 100 Y VAR. % I.A.)

Subindicador actividad INMOBILIARIA

La actividad inmobiliaria creció 12,5% i.a. durante el tercer trimestre de 2025, impulsada por los componentes ventas de inmuebles y alquileres.

El nivel se encuentra 28% por arriba de los niveles de 2023.

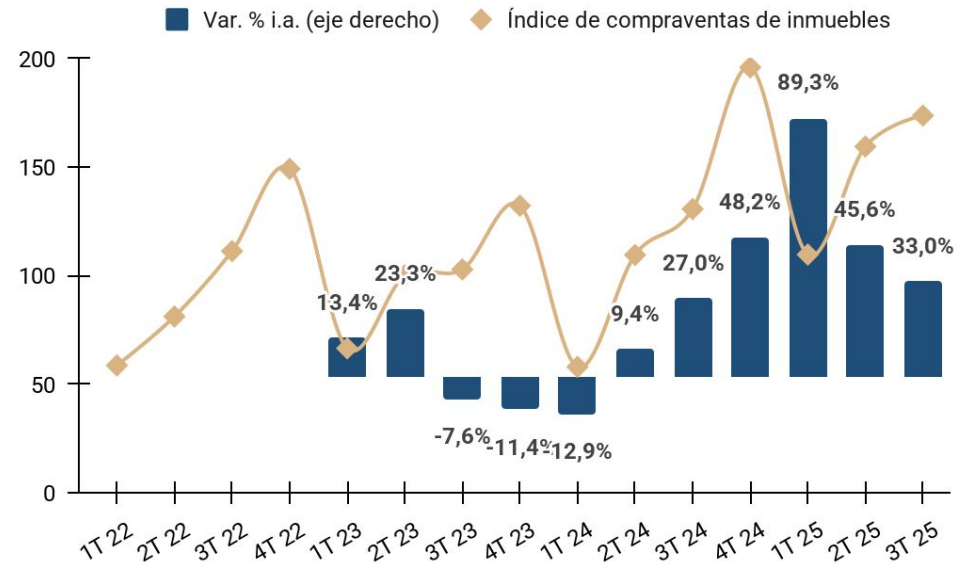


LA PLATA. CANTIDAD DE ESCRITURAS DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES.
IT 2022 - III T 2025 (ÍNDICE BASE 2022 = 100 Y VAR. % I.A.)

Ventas inmuebles

Las compraventa de inmuebles **continúan con un desempeño positivo, +33% i.a.** durante el tercer trimestre de 2025. La variación fue inferior a la observada a nivel provincial: +48,8% i.a.

Los niveles se encuentran **68,9% i.a. por encima del tercer trimestre 2023.**

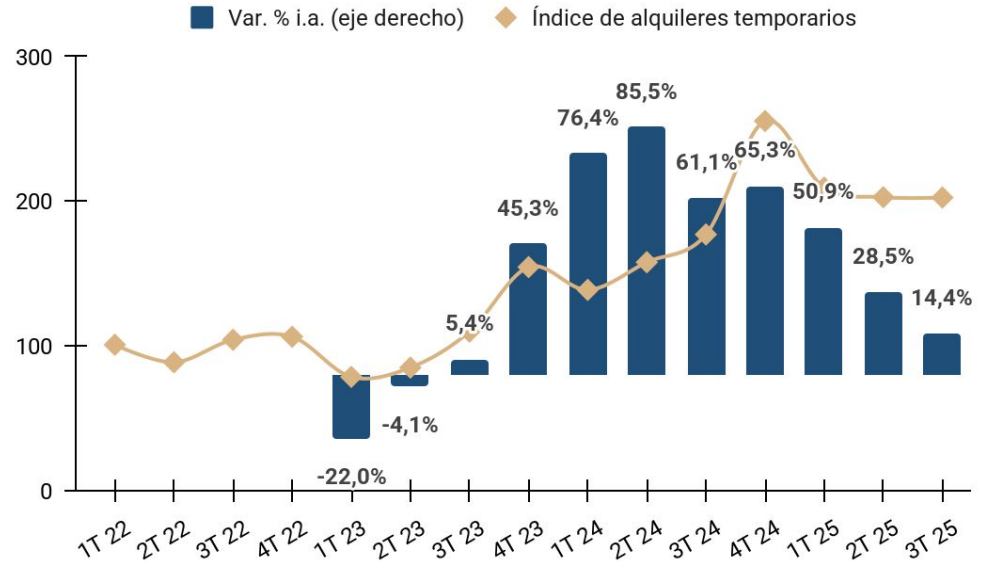


LA PLATA. ALQUILERES TEMPORARIOS. IT 2022 - III T 2025
 (ÍNDICE BASE 2022 = 100 Y VAR. % I.A.)

Alquileres temporarios

La actividad de alquileres temporarios continúa con la fase expansiva iniciada en 2023. En el tercer trimestre de 2025 registró un crecimiento de 14,4% i.a., acumulando nueve trimestres positivos.

Los niveles se encuentran 84,3% por encima de los del tercer trimestre 2023.

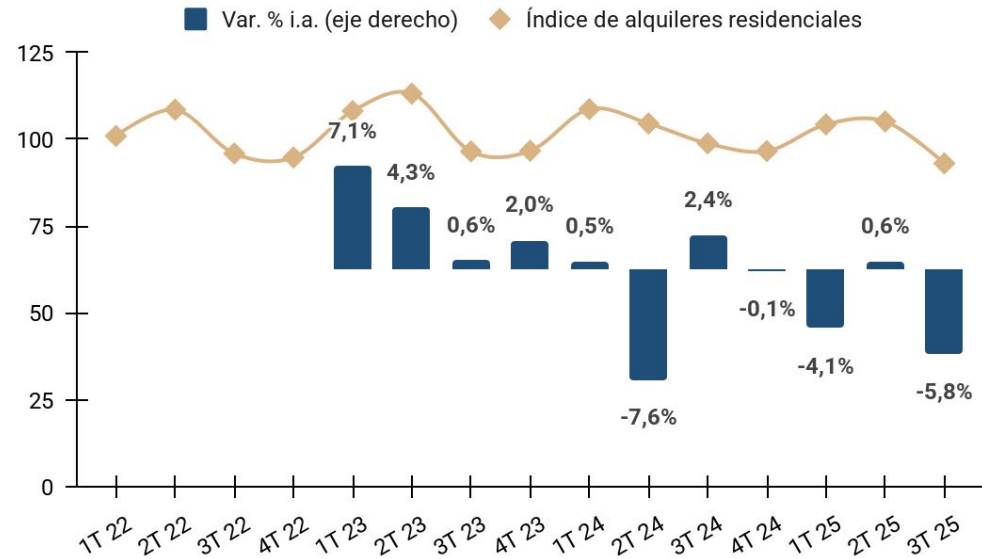


LA PLATA. ALQUILERES RESIDENCIALES EPH. IT 2022 - III T 2025
(ÍNDICE BASE 2022 = 100 Y VAR. % I.A.)

Alquileres residenciales

La cantidad de hogares que alquilan se **redujo un 5,8% i.a.** durante el tercer trimestre 2025.

La cantidad de hogares que alquilan se encuentra **3,6% por debajo del nivel del mismo período de 2023.**



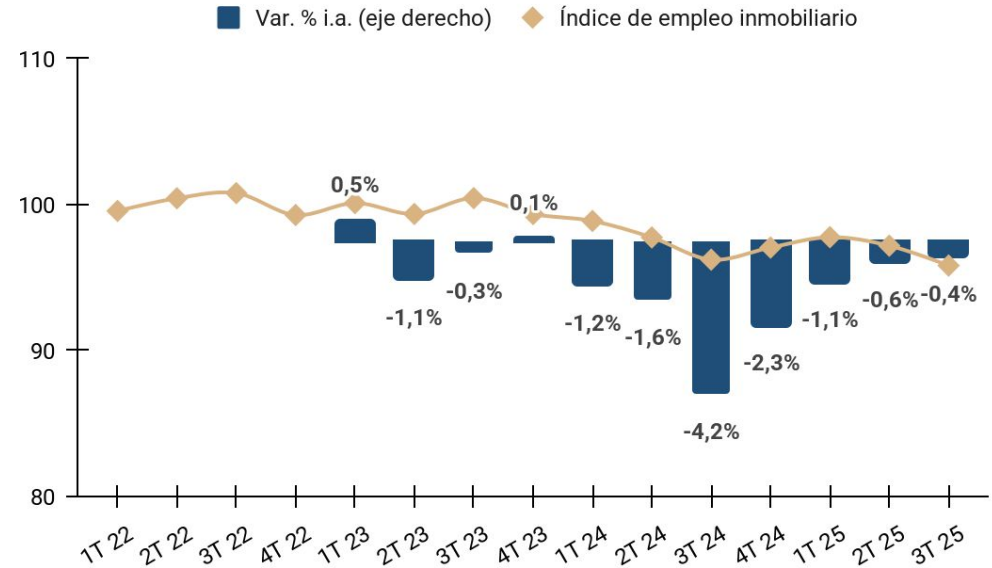
(*) El índice de alquileres residenciales se construyó en base a datos de la EPH suavizando la variación trimestral para disminuir su volatilidad, pero manteniendo la dirección de los cambios que surgen de esa fuente.

LA PLATA. EMPLEO EN LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA, CANTIDAD DE OCUPADOS REGISTRADOS. IT 2022 - III T 2025 (ÍNDICE BASE 2022 = 100 Y VAR. % I.A.)

Empleo inmobiliario

Durante el tercer trimestre 2025 la cantidad de ocupados en el sector inmobiliario de La Plata se redujo 0,4% i.a., continuando una tendencia negativa que se observa prácticamente en los últimos dos años.

Los niveles se encuentran **-4,6% por debajo del tercer trimestre 2023.**



Subindicador

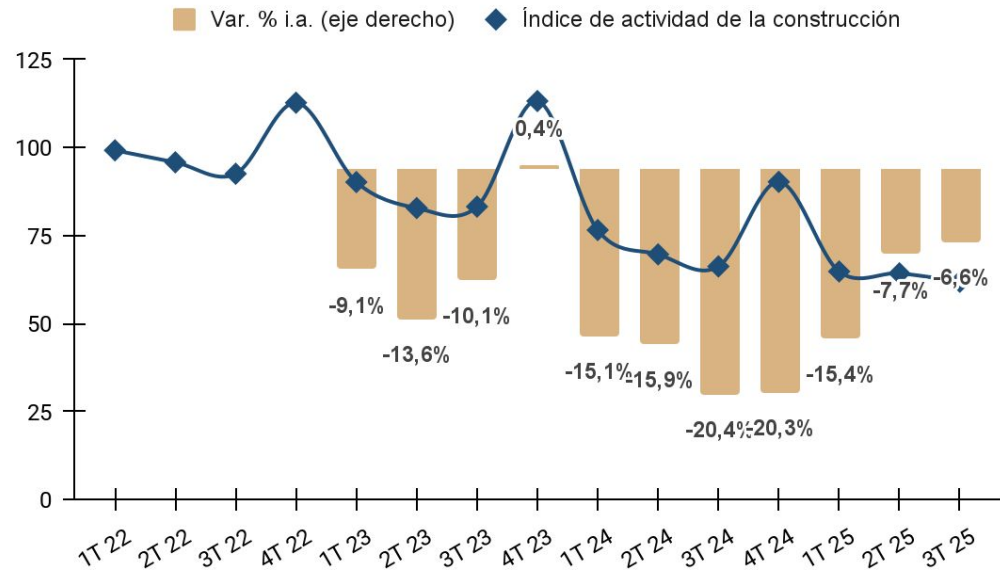
ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

LA PLATA. SUBINDICADOR DE ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN.
IT 2022 - III T 2025 (ÍNDICE BASE 2022 = 100 Y VAR. % I.A.)

Subindicador actividad CONSTRUCCIÓN

La actividad de la construcción en La Plata **disminuyó 6,6% i.a.** durante el tercer trimestre 2025, desacelerando de las fuertes caídas observadas durante todo el 2024, explicada por la caída en la superficie permitada y en la venta de materiales de la construcción.

Los niveles se encuentran **25,7% por debajo del mismo trimestre de 2023.**

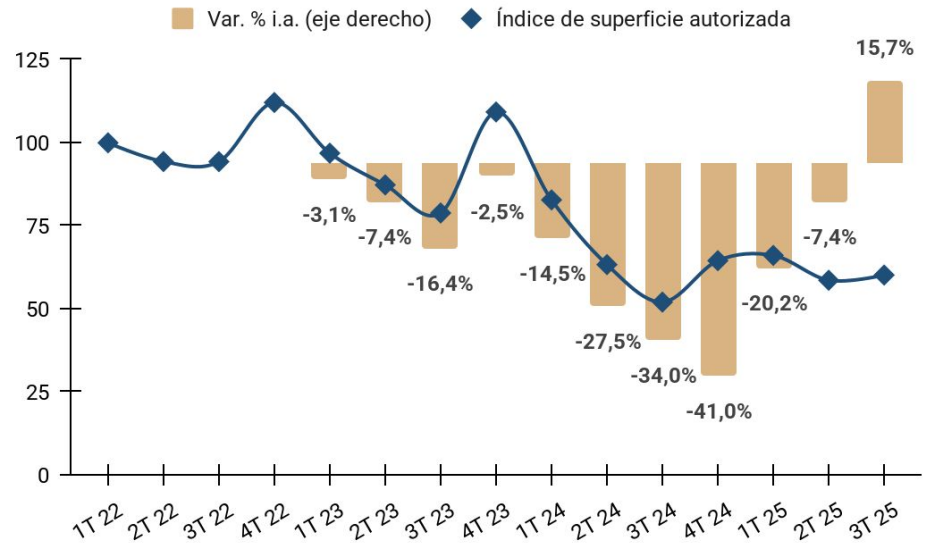


LA PLATA. SUPERFICIE PERMISADA. IT 2022 - IIIT 2025
(ÍNDICE BASE 2022 = 100 Y VAR. % I.A.)

Superficie permitada (*)

En el tercer trimestre de 2025 la superficie permitada creció 15,7% i.a.; después de caer durante 10 trimestres consecutivos.

Los niveles se encuentran 23,7% por debajo de los del tercer trimestre 2023.



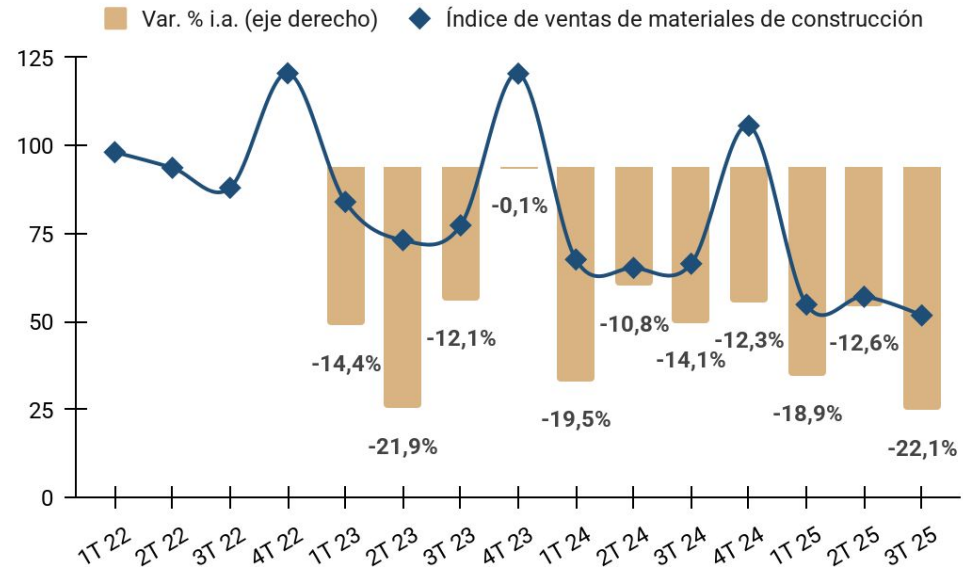
(*) En este indicador el dato de superficie permitada de un trimestre impacta en el posterior y se ponderan con los datos de visados del colegio de arquitectos de la PBA - Distrito I.

LA PLATA. VENTAS DE MATERIALES CONSTRUCCIÓN. IT 2022 - III T 2025
(ÍNDICE BASE 2022 = 100 Y VAR. % I.A.)

Venta de materiales de la construcción

Durante el tercer trimestre de 2025 las ventas de materiales de construcción cayeron 22,1% i.a., continuando la tendencia negativa observada en todo 2024.

Los niveles se encuentran 33,1% por debajo de los del tercer trimestre 2023.

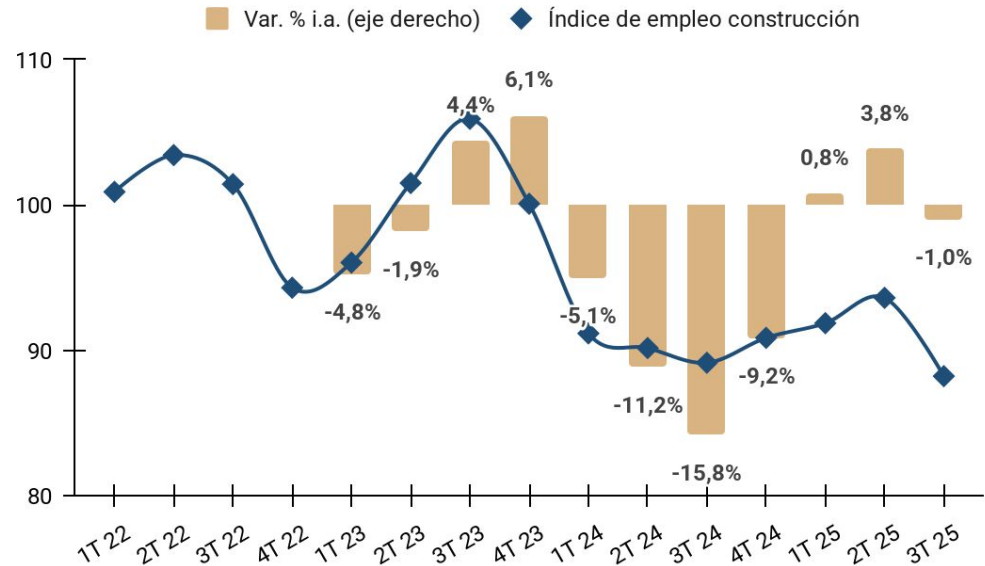


LA PLATA. EMPLEO EN LA CONSTRUCCIÓN, CANTIDAD DE OCUPADOS REGISTRADOS. 1T 2022 - III T 2025 (ÍNDICE BASE 2022 = 100 Y VAR. % I.A.)

Empleo construcción

La cantidad de ocupados en la construcción registrados presentó una **variación negativa (-1% i.a.)** en el tercer trimestre 2025; interrumpiendo la recuperación observada en 2025.

Su nivel se encuentra **16,7% por debajo del tercer trimestre de 2023.**



Indicadores adicionales

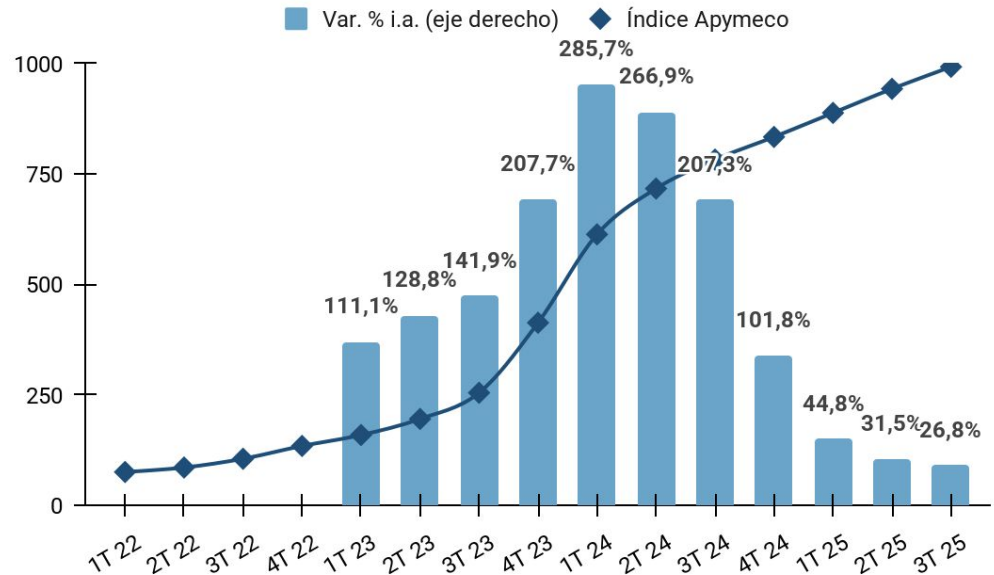


ÍNDICE APYMECO DE COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN. IT 2022 - III T 2025
(ÍNDICE BASE 2022 = 100 Y VAR. % I.A.)

Costo de la Construcción

El costo de construcción según el Índice Apymeco durante el tercer trimestre 2025 **aumentó 26,8%** i.a.; desacelerando por seis trimestres consecutivos.

En términos de salario mensual del sector construcción el **valor del metro cuadrado representó 1,45 salarios**. Dos años atrás ese cociente era 1,55.

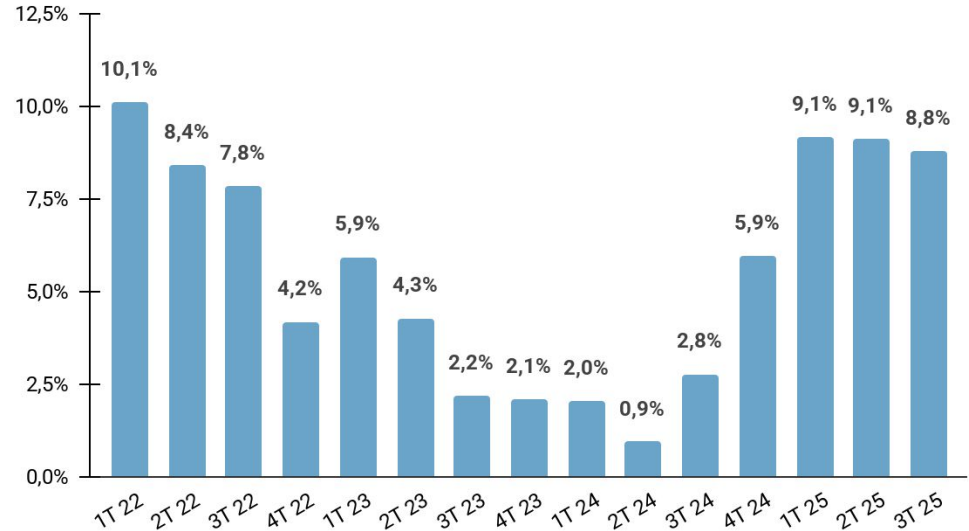


LA PLATA. PORCENTAJE DE COMPRAVENTAS CON HIPOTECAS.
1T 2022 - 3T 2025 (EN %)

Hipotecas

Durante el tercer trimestre 2025, el **8,8%** de las compraventa se hicieron con hipotecas.

Ese porcentaje creció en los últimos trimestres y se encuentra por encima del nivel del tercer trimestre de 2022.



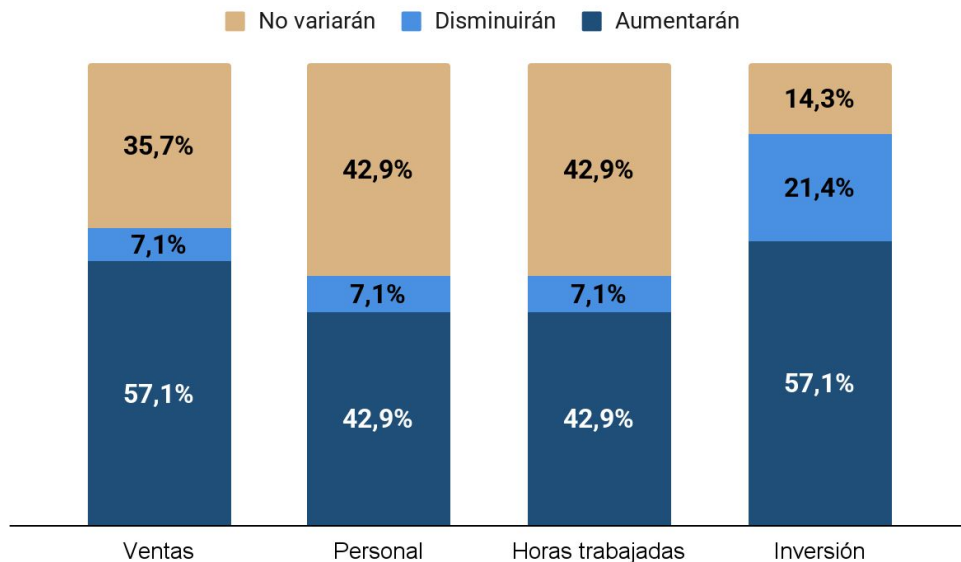
ENCUESTA DESARROLLADORES INMOBILIARIAS.
EXPECTATIVAS SEGÚN VARIABLE PARA EL TRIMESTRE ENE/MAR 2026

Expectativas empresarias

Según la encuesta a Desarrolladores La Plata del tercer trimestre de 2025, predominan expectativas positivas en ventas e inversión, aunque en esta última se observa mayor heterogeneidad y cierta cautela.

En el empleo, las expectativas de estabilidad y crecimiento presentan un peso similar.

La inversión en inmuebles residenciales (multifamiliares y unipersonales) es la que se espera que registre mayor expansión en el próximo año.



Nuevo CUOT La Plata

En la encuesta a Desarrolladores La Plata del tercer trimestre de 2025 se incorporaron preguntas vinculadas al nuevo Código de Ordenamiento Urbano, con el objetivo de analizar su posible impacto sobre el mercado inmobiliario y la construcción.



El 93% de los encuestados considera que el nuevo COUT afectará negativamente la factibilidad de sus proyectos en La Plata, mientras que el 7% restante señala que el impacto dependerá de la zona de construcción.



Respecto a los precios del suelo urbano en áreas alcanzadas por cambios en alturas o corredores, se observa una marcada heterogeneidad de expectativas, con percepciones de aumento (42,9%), estabilidad (21,4%) y reducción (21,4%), así como respuestas que indican que las variaciones dependerán de la localización (14,3%).



En relación con las tipologías de construcción, una parte de los desarrolladores prevé cambios hacia unidades de mayor tamaño (21,4%), mientras que otros mantendrán el perfil actual (28,6%) o aún no han definido modificaciones (50%).



La totalidad de los encuestados indica que el nuevo COUT implicará ajustes en su planificación de inversiones para los próximos 12 a 24 meses.



Laboratorio de DESARROLLO
SECTORIAL y TERRITORIAL



Educando construimos futuro



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE LA PLATA

 labDataFCE

 fceunlp

 laboratoriodes@econo.unlp.edu.ar

 www.econo.unlp.edu.ar/laboratorio

 +54 (221) 423-6769/71 Int.180

 Calle 6 #777 | La Plata | Bs. As.

Coordinación ejecutiva: EVELINA DÍAZ +221 652-0505 | Coordinación técnica: ROCÍO OLIVIERI