INFORME DISCIPLINAR

AGOSTO 2025

OBSERVATORIO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO DE MISIONES

PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN EN MISIONES: LEVE REPUNTE EN 2025

TRAS UNA CAÍDA FUERTE DESDE 2022

UNIVERSIDAD Gastón Dachary

UGD EDITORIAL

Permisos de construcción en Misiones:
leve repunte en 2025 tras una caída fuerte desde 2022

Tras dos años de caída, los permisos de edificación privados en Misiones crecieron un 4,1 % en el primer cuatrimestre de 2025. Aunque algunos municipios muestran señales de recuperación, la actividad sigue rezagada y marcada por disparidades territoriales.

Panorama actual

La actividad de la construcción privada en Argentina, y particularmente en la provincia de Misiones durante 2025, se encuentra en una etapa de recuperación parcial tras la fuerte contracción observada entre 2023 y 2024. El contexto actual presenta un mercado privado más dinámico, impulsado principalmente por la mejora de ciertas condiciones macroeconómicas y la búsqueda de nuevas inversiones. Sin embargo, este impulso aún se ve limitado por la persistente paralización de la obra pública y los desafíos estructurales del sector. En este escenario, el análisis de los permisos de edificación autorizados cobra especial relevancia como termómetro de las tendencias actuales y futuras en la construcción.

Este indicador, de alto valor predictivo, permite anticipar las tendencias regionales y nacionales al registrar los metros cuadrados autorizados para nuevas edificaciones o ampliaciones, así como la cantidad de permisos otorgados, discriminando entre obras residenciales y no residenciales. La información se recopila a partir de una muestra ampliada de municipios, que desde la reciente actualización metodológica del INDEC abarca 246 localidades en todo el país. En el NEA, se incluyen importantes centros urbanos y ciudades intermedias como Posadas, Oberá, Puerto Iguazú, Eldorado, Leandro N. Alem y Puerto Rico en Misiones.

El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), también elaborado por el INDEC, refleja la evolución mensual del sector mediante el seguimiento de la demanda de insumos representativos (cemento, hierro, pinturas, etc.), lo que permite una estimación indirecta de la actividad constructiva. Dentro de sus componentes complementarios se encuentra el análisis de los permisos de edificación, que constituye una aproximación temprana a las expectativas de inversión en construcción privada formal. Estos datos permiten prever la evolución futura del sector, ya que los permisos se otorgan antes del inicio de las obras y reflejan las intenciones de inversión. Asimismo, ofrecen información valiosa para el seguimiento del desarrollo urbano, identificando zonas de expan-

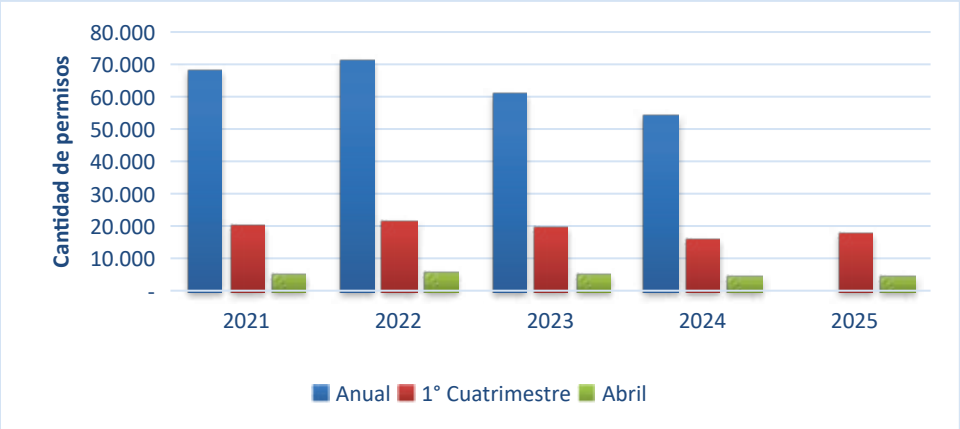
sión y tipos de obras proyectadas.

En el marco de la actualización metodológica, el INDEC amplió la cobertura del relevamiento de permisos de edificación de 60 a 246 municipios en todo el país. En la región del NEA se incorporaron municipios de Misiones (Posadas, Oberá, Puerto Iguazú, Eldorado, Leandro N. Alem y Puerto Rico), Chaco (Resistencia) y Corrientes (Corrientes capital, Goya, Curuzú Cuatiá y Paso de los Libres). Esta ampliación permite contar con datos más representativos del comportamiento territorial del sector.

Evolución reciente de los permisos de construcción

La evolución de los permisos y de la superficie autorizada para construcción siguió un comportamiento similar al de la actividad económica general. Tras la salida de la pandemia en 2021, el año 2022 marcó un pico en la cantidad de autorizaciones, seguido por una caída del 14 % en 2023 y del 12 % en 2024. Entre 2022 y 2024, la caída acumulada de los permisos a nivel nacional fue del 24 %, cifra que también se replicó en la provincia de Misiones.

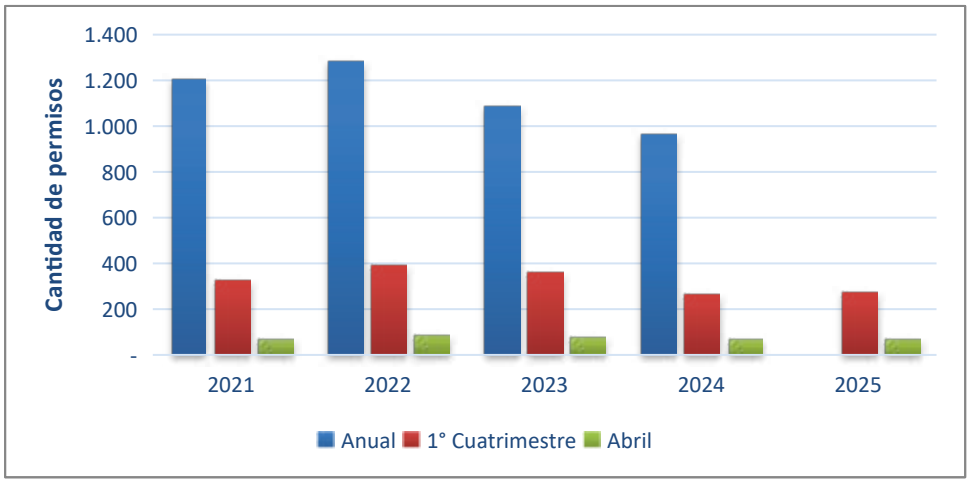
Gráfico 1. Permisos de Edificación Nacional (246 Municipios)



Fuente: INDEC

Durante el primer cuatrimestre de 2025 se observa una leve recuperación respecto al mismo período de 2024. A nivel nacional, los permisos crecieron un 8,2 %, mientras que en Misiones el aumento fue del 4,1 %. Sin embargo, los niveles actuales siguen por debajo de los valores de 2022: un 17,7 % menos a nivel nacional y un 30 % menos en Misiones. En la comparación interanual de abril, los permisos aumentaron un 5 % a nivel nacional y un 2,9 % en Misiones. Estos bajos niveles de crecimiento reflejan una reactivación moderada de la construcción privada durante 2025.

Gráfico 2. Permisos de Edificación Misiones (Siete municipios)

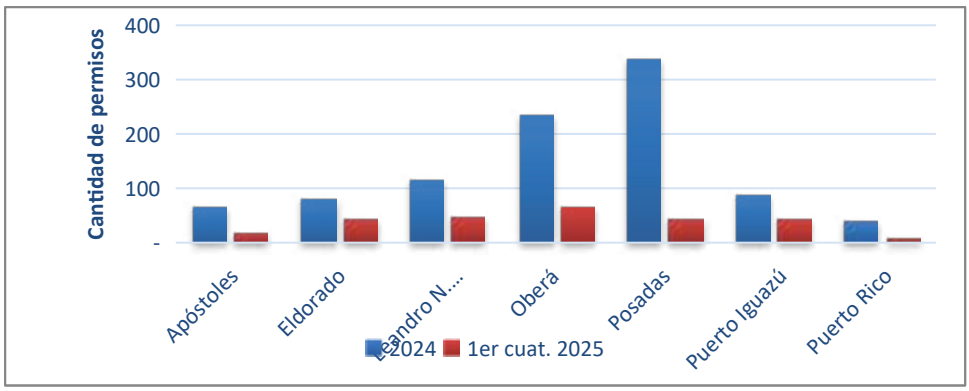


Fuente: INDEC

Situación en municipios de Misiones

La estadística de permisos de edificación en municipios seleccionados de Misiones durante 2024 y el primer cuatrimestre de 2025 brinda una descripción detallada del comportamiento del sector en la Provincia. En 2024, Posadas y Oberá lideraron tanto en cantidad de permisos como en superficie autorizada: 338 permisos y 235.114 m² en Posadas, 237 permisos y 68.905 m² en Oberá. A nivel provincial, Misiones registró un total de 969 permisos y 428.543 m² de superficie autorizada.

Gráfico 3. Permisos de Edificación Misiones (Siete municipios) 2024 y primer cuatrimestre 2025



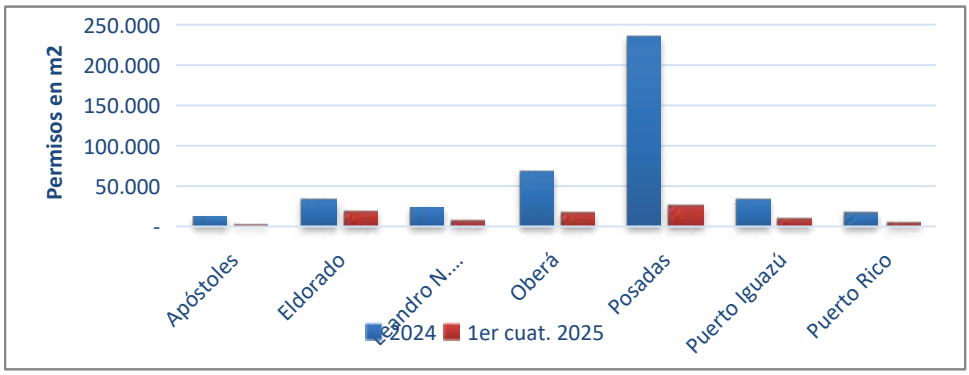
Fuente: INDEC

Las comparaciones interanuales muestran comportamientos diversos. Municipios como Leandro N. Alem y Posadas registraron aumentos moderados en la cantidad de permisos (+4 % y +11 %, respectivamente), mientras que Puerto Iguazú y Puerto Rico experimentaron caídas significativas (−46 % y −19 %). En cuanto a superficie autorizada, Oberá creció un 14 %, mientras que Apóstoles y Eldorado retrocedieron un 5 % y 46 %, respectivamente.

Durante el primer cuatrimestre de 2025, Apóstoles y Eldorado se

posicionaron como los municipios con mayores tasas de crecimiento respecto al mismo período del año anterior. Apóstoles duplicó la cantidad de permisos (+90 %) y registró un aumento superior al 70 % en superficie autorizada. Eldorado, por su parte, creció un 55 % en permisos y un 114 % en superficie autorizada, evidenciando un repunte significativo en su dinámica constructiva.

Gráfico 4. Permisos de Edificación en m2 Misiones (7 Municipios) 2024 y primer cuatrimestre 2025



Fuente: INDEC

En contraste, Posadas y Puerto Iguazú mostraron caídas pronunciadas: Posadas redujo su superficie autorizada en un 60 % y su cantidad de permisos en un 42 %; mientras que Puerto Iguazú cayó un 31 % en superficie, aunque aumentó un 8 % en permisos. En abril de 2025, Eldorado se destacó con un incremento del 200 % en la cantidad de permisos otorgados respecto al mismo mes del año anterior. En cambio, Posadas y Puerto Rico registraron descensos significativos, con caídas de hasta el 94 % en superficie autorizada.

Es importante aclarar que estas variaciones mensuales o cuatrimestrales no siempre reflejan cambios reales en la demanda de construcción. En muchos casos, pueden deberse a diferencias en los tiempos administrativos de carga, procesamiento o aprobación de permisos por parte de los municipios.

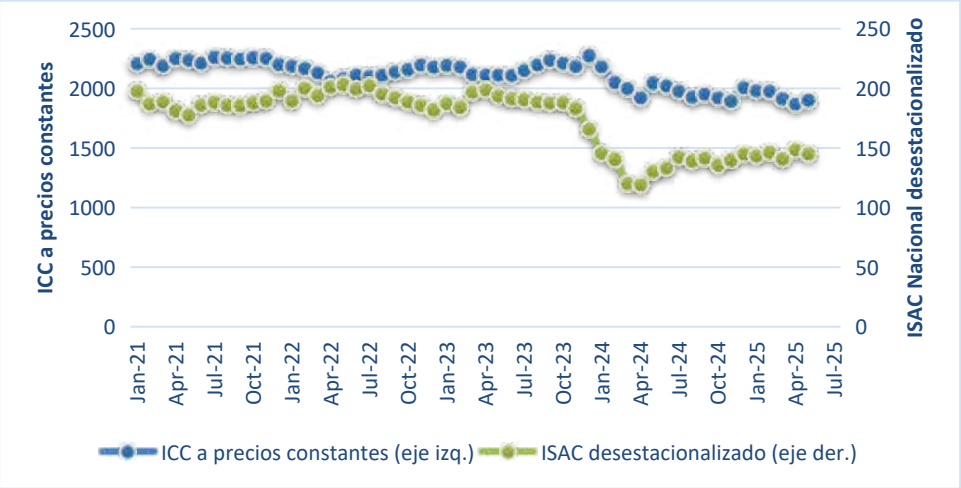
Al relacionar la superficie construida con la población, Oberá lideró en 2024 con 0,86 m² por habitante, seguida por Puerto Rico (0,82 m²). En el extremo opuesto, Apóstoles registró el menor nivel (0,34 m² por habitante), ver anexo. El promedio provincial se situó en 0,68 m² por habitante.

Precios de la construcción y actividad general a nivel nacional

El gráfico comparativo muestra dos indicadores clave del sector: el Índice del Costo de la Construcción (ICC) a precios constantes y el ISAC desestacionalizado. El ICC se mantuvo relativamente estable hasta mediados de 2023, con leves oscilaciones en torno a los 2.000 puntos. A partir de ese momento, inició una tendencia descendente que se intensificó durante 2024 y se estabilizó en niveles bajos en

2025. En mayo de 2025, los costos de la construcción a nivel nacional aún se ubicaban un 11 % por debajo del promedio de 2022.

Gráfico 5. Actividad y costo de la construcción a nivel nacional 2021-2025



Fuente: INDEC

El ISAC desestacionalizado, por su parte, mostró mayor volatilidad. Tras una etapa de estabilidad en 2021 y 2022, alcanzó un pico en el primer trimestre de 2023, seguido por una caída abrupta y sostenida desde mediados de ese año. Recién en 2025 se observó una estabilización en torno a los 150 puntos, muy por debajo del nivel previo. En mayo de 2025, el nivel de actividad era un 25 % inferior al promedio de 2022.

Ambos indicadores reflejan una desaceleración marcada de la actividad de la construcción desde mediados de 2023, en un contexto de retracción de la inversión, ajuste presupuestario y caída de la obra pública y privada. La reciente estabilización podría indicar un posible piso en esta tendencia descendente.

Conclusión

En síntesis, la construcción privada en Argentina, y en particular en Misiones, atraviesa en 2025 una fase de recuperación moderada luego de dos años consecutivos de fuerte retracción. Si bien se observan señales positivas en la dinámica de algunos municipios, como Apóstoles y Eldorado, la reactivación aún es incipiente y heterogénea en el territorio. Los permisos de edificación, como indicador anticipado, evidencian una mejora leve respecto a 2024, aunque los niveles de actividad siguen por debajo de los alcanzados en 2022. A su vez, la caída sostenida del ISAC y del ICC a precios constantes confirma que la actividad constructiva permanece deprimida, condicionada por la caída de la obra pública y la cautela inversora. En este contexto, el monitoreo de los permisos cobra especial valor para anticipar tendencias, comprender las dinámicas territoriales y acompañar decisiones de política pública y planificación urbana en un escenario aún frágil, pero con potencial de recuperación.

Bibliografía/Referencias

INDEC. Indicadores de coyuntura de la actividad de la construcción.
https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel3-Tema-3-3

IPEC. Población y viviendas por municipio.
https://www.ipec.misiones.gov.ar/poblacion/censo/censo-2022/-datos-definitivos-del-censo-nacional-de-poblacion-hogares-y-viviendas-2022/

Elaboración
Equipo técnico ODEM
odem@ugd.edu.ar

Coordinación: C.P. Esp. Emmanuel Wekwert
emmanuelwekwert@gmail.com

Secretaría Técnica: Lic. Mgter. Emiliano Lysiak
elysiak@outlook.com

Anexo

Tabla 1. Permisos y superficie autorizada para obras privadas, Misiones.

	Apóstoles		Eldorado		Leandro N. Alem		Oberá		Posadas		Puerto Iguazú		Puerto Rico		Misiones	
	P. otorg.	Sup. Aut.	P. otorg.	Sup. Aut.	P. otorg.	Sup. Aut.	P. otorg.	Sup. Aut.	P. otorg.	Sup. Aut.	P. otorg.	Sup. Aut.	P. otorg.	Sup. Aut.	P. otorg.	Sup. Aut.
2024	67	11.922	80	34.378	118	24.048	237	68.905	338	235.114	89	35.086	40	19.090	969	428.543
1er cuat. 2025	19	3.135	45	21.407	48	7.871	68	17.449	46	26.784	43	10.782	8	4.762	277	92.190
abr-25	5	883	12	7.623	19	2.618	18	4.177	4	997	12	4.377	1	243	71	20.918
2024 contra 2023	46%	-5%	-46%	-29%	4%	2%	-23%	14%	11%	54%	-15%	-46%	-35%	19%	-11%	13%
1° cuat. 2025 contra 1° cuat. 2024	90%	70%	55%	114%	71%	60%	-8%	-16%	-42%	-60%	8%	-31%	33%	-42%	4%	-28%
Abril 2025 contra Abril 2024	25%	9%	200%	243%	46%	11%	13%	26%	-80%	-93%	20%	96%	-50%	-94%	3%	-29%
Población 2022		34.869		75.119		32.007		79.665		327.510		54.675		23.279		627.124
M2 de construcción anual (2024) por habitante		0,34		0,46		0,75		0,86		0,72		0,64		0,82		0,68

Fuente: INDEC, IPEC