



El fin del mito: Construir en Steel Framing ya cuesta lo mismo o menos que la construcción húmeda y le gana a la inflación del sector

Buenos Aires, septiembre de 2026. - El histórico paradigma de costos en el sector de la construcción se ha quebrado. Un nuevo informe sectorial demuestra que las viviendas en construcción en seco, específicamente en Steel Framing lograron perforar el piso de costos de la obra húmeda tradicional y se consolidan como un mejor refugio financiero frente a los aumentos de precios.

Históricamente, el mercado inmobiliario y los desarrolladores han evaluado a la construcción en seco bajo una premisa casi inamovible: se asumía como una alternativa más costosa, cuya única justificación financiera radicaba en la velocidad de ejecución. Sin embargo, los datos más recientes del sector indican que este paradigma ha llegado a su fin. El último informe comparativo elaborado por el **Instituto de la Construcción en Seco (INCOSE) en mayo de 2026**, basado en el análisis de tres prototipos de vivienda unifamiliar y seis fuentes de precios, revela que el costo total de obra en Steel Framing se encuentra a la par de la construcción húmeda tradicional, e incluso resulta más económico en proyectos de mayor envergadura.

Los números duros del estudio desmitifican la barrera del precio inicial. Al cierre del primer cuatrimestre de 2026, la diferencia en el precio de obra (incluyendo beneficio e impuestos, sin IVA) entre ambos sistemas es estadísticamente marginal para las unidades pequeñas y medianas. Para un prototipo de 41m², la obra húmeda exige una inversión de \$78.412.637, mientras que el Steel Framing demanda \$78.726.799, una brecha de apenas 0,40%. En el caso de una vivienda de 58m², los valores ascienden a \$102.791.396 y \$103.330.677 respectivamente, marcando una diferencia del 0,52%. El quiebre definitivo se observa en el segmento de mayor superficie: para una vivienda de 115m², la construcción en seco resulta un 1,69% más barata, con un costo de \$189.453.361 frente a los \$192.711.409 que demanda el sistema tradicional.

Silvina López Planté, vicepresidente del Instituto de la Construcción en Seco, interpreta estos números como un punto de inflexión definitivo en la industria. *"Durante años escuchamos que el Steel Framing era más caro. Ese argumento ha perdido validez empírica",* señala la ejecutiva en referencia a los hallazgos del informe. *"Lo que estos datos demuestran es que hemos alcanzado una madurez de mercado en la que ambos sistemas compiten en igualdad de condiciones en el segmento residencial unifamiliar. Y en viviendas de mayor superficie, la construcción en seco ya es más económica."*

Para **López Planté** el verdadero cambio reside en cómo los desarrolladores deben repensar su estrategia de inversión. *"El costo de entrada ya no es el diferenciador. Lo que importa ahora es el costo total de propiedad: tiempo de obra, eficiencia energética, mantenimiento, y cómo estos factores impactan en el retorno de inversión"*. Esta perspectiva refleja un desplazamiento conceptual en la industria: de una lógica de comparación de precios puntuales a una evaluación integral de rentabilidad.

Más allá de la paridad en la foto actual, el informe del INCOSE aporta un dato fundamental para la planificación financiera de los desarrolladores: el comportamiento de los sistemas frente a la inflación de costos. En el análisis evolutivo que abarca desde el primer trimestre de 2025 hasta el primer cuatrimestre de 2026, el Steel Framing demostró ser un amortiguador mucho más eficaz contra los sobrecostos. Mientras que la construcción húmeda acumuló un incremento del 16,94% en el prototipo más pequeño, el sistema en seco limitó esa suba al 14,63%. Esta dinámica de mayor contención inflacionaria se repite en todas las escalas: en la vivienda mediana los aumentos fueron del 17,59% (húmeda) contra 16,41% (Steel), y en la vivienda grande la brecha se amplía con un 16,85% frente a un 14,51% a favor de la construcción en seco.

Desde INCOSE ven en esta contención inflacionaria una ventaja estructural del sistema. *"El Steel Framing tiene menos componentes que la construcción húmeda. Eso significa que está expuesto a menos variables de precio en el mercado. Cuando los costos de materiales suben, nuestro sistema absorbe esos aumentos de manera más contenida"*. Este análisis se alinea con la realidad de los últimos dieciocho meses, donde los precios de materiales de construcción han experimentado volatilidad significativa en el mercado local.

Esta convergencia de costos directos altera drásticamente la ecuación de rentabilidad (ROI) para inversores y constructoras. Si a la paridad de la inversión inicial se le suma que el Steel Framing reduce los plazos de obra entre un 25,52% y un 31,40% —permitiendo terminar una casa de 115 metros cuadrados en 263 días frente a los 383 de la obra tradicional— y que además genera un ahorro del 42% en el consumo energético total de la vivienda terminada, la balanza financiera se inclina de manera contundente.

"Estamos en un momento de transición. Los desarrolladores que comprendan esta ecuación financiera integral tendrán una ventaja competitiva clara", concluyen de INCOSE *"No se trata solo de construir más rápido o más barato. Se trata de optimizar cada variable del negocio inmobiliario: capital inicial, tiempo de inmovilización, costos operativos del edificio terminado, y diferenciación en el mercado a través de la eficiencia energética. El Steel Framing ofrece una respuesta integral a todas esas variables."*

En el sector de la construcción, los materiales tradicionales de construcción húmeda —histórico refugio de valor— encuentran ahora en el acero galvanizado y el resto de los materiales que intervienen en el Steel framing una alternativa que no solo iguala su costo de entrada, sino que optimiza el capital a lo largo de todo el ciclo del negocio inmobiliario.