

Construcción en Estados Unidos:

Presente y perspectivas

Claves para entender uno de los principales mercados de vivienda del mundo y su potencial de crecimiento.

Pablo Franzini

Agosto 2026 · Datos: JBREC · Apollo · U.S. Census · Freddie Mac



araucó®

El mercado de construcción residencial más grande del mundo



~1,4 M

viviendas nuevas iniciadas
al año (ritmo típico)



US\$ 520 MM

Gasto anual en remodelación
y reparación (R&R)

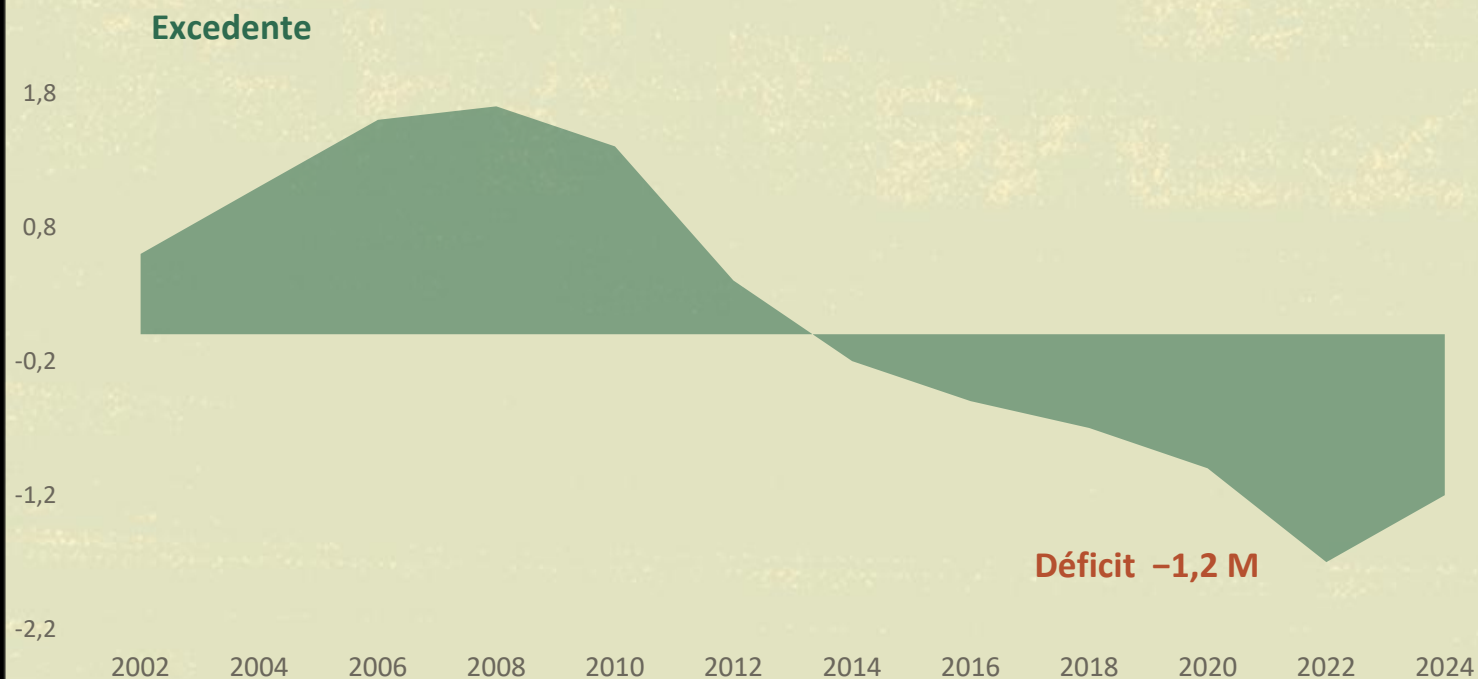


~US\$ 400 k

Precio medio de una vivienda

Un mercado enorme y con hambre:
“Se forman más hogares que las viviendas que se construyen”

Faltan casas



De excedente a déficit:
Según estimaciones EEUU
necesita entre 1,2 y 4,7
millones de viviendas.



La casa promedio ya tiene **40 años**

EE. UU. se prepara para su mayor ciclo de remodelación en décadas: millones de casas del boom de los 2000 necesitan renovarse.

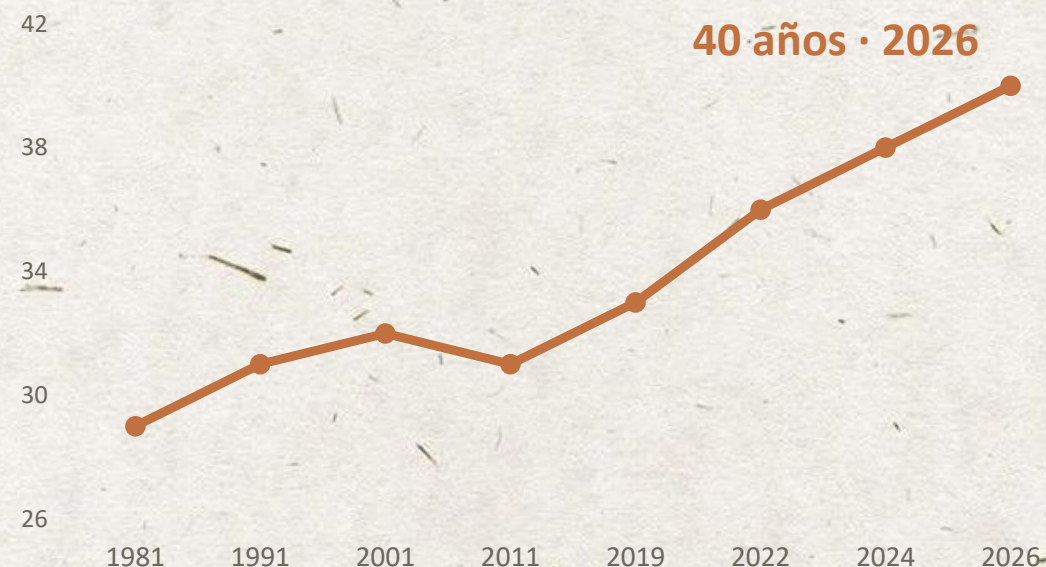
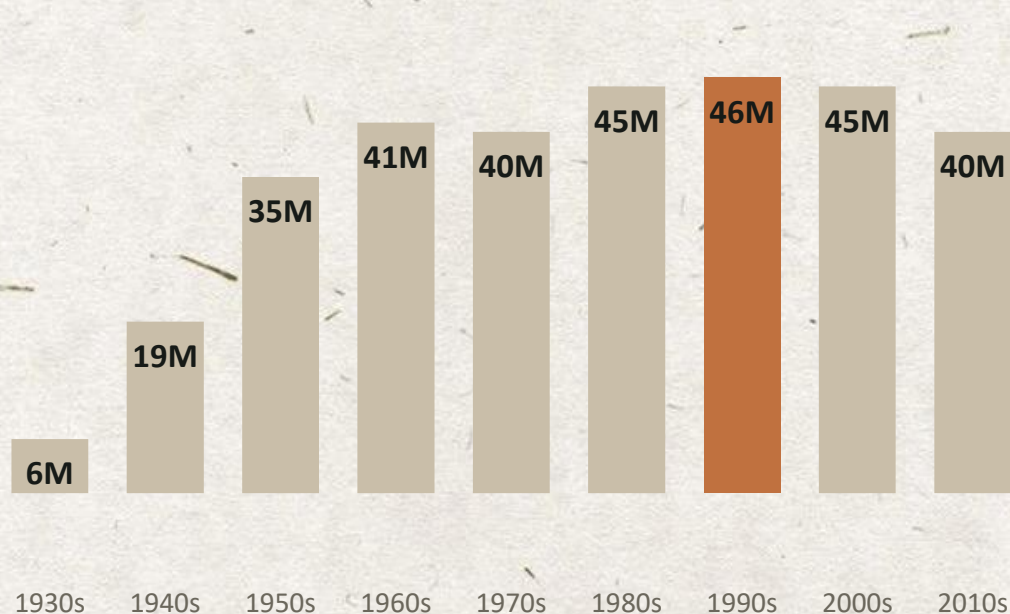
US\$ 520 MM

Gasto anual en remodelación
(y creciendo)



Se acerca la generación más grande de la historia y aún no compró su casa.

La generación más grande (~46 M)



La generación de los 90, la más numerosa, entra en etapa de comprar vivienda.



El comprador primerizo pasó de 29 a 40 años y unos 680.000 jóvenes aún conviven con sus padres: demanda reprimida, no perdida.

El principal freno son las tasas: su baja liberará la demanda acumulada.



Con la hipoteca a 30 años al 6,7%, el 73% de los propietarios se frena de mudarse por tener tasas menores al 5% (*efecto lock-in*): un freno por precio, no por falta de interés.

EE. UU. necesitará hasta 1,56 millones de viviendas anuales hacia 2034 (15,6M en total) para cubrir la demanda y el déficit acumulado.

Y todo eso se construye con madera

La construcción en EE. UU. depende de madera para estructuras (*framing*), revestimientos (*siding*), molduras y paneles (OSB, MDF, aglomerado).

Viento de cola comercial: Los aranceles del 25% a muebles/gabinetes y los derechos a la madera canadiense encarecen a los proveedores dominantes (Canadá, China y Vietnam).



Cuatro fuerzas, una sola dirección

1

Déficit estructural

Faltan más de un millón de viviendas solo para equilibrar el mercado; el hueco se achica, no crece.

2

La generación más grande

~46 M de nacidos en los 90 entran a la edad de comprar. Demanda embalsada, no perdida.

3

Un parque envejecido

40 años de edad media: una ola sostenida de remodelación y reemplazo de US\$520 MM al año.

4

Tasas que pueden bajar

El principal freno es temporal. Si bajan del 6%, se activa la compra que hoy está en pausa.

Juntas representan un motor de crecimiento para la construcción –y para la madera– en Estados Unidos.

La oportunidad es enorme

La pregunta es si Argentina está lista para aprovecharla.

- John Burns R&C — JBREC EDGE (nov-2025) y Chris Beard, General Session (abr-2025)
- Apollo — Torsten Sløk, US Housing Outlook (sep-2025)
- U.S. Census Bureau / HUD — New Residential Construction (jul-2026)
- Freddie Mac — Primary Mortgage Market Survey (ago-2026)
- Harvard JCHS — LIRA (remodelación)
- NAR — Generational Trends 2026; Zillow — déficit de vivienda 2025
- AFRY Multi-Client 2024; SEEMAC Industry Structure 2025; U.S. Wood Panel Board Briefing (may-2026)

