

OBSERVATORIO CROAR
INFORME N° 2

**ESPERANZA
SORPRENDE:
CONSTRUYE 69%
MÁS QUE
RAFAELA Y YA
ALCANZA EL 83%
DE SANTA FE
CAPITAL.**

Agosto 2026



Lic. Mauricio Abel Weibel
CCI 0820
CEL. 342-5129539

1. *Introducción*

Los datos de permisos de edificación correspondientes al primer semestre de 2026 permiten dimensionar un fenómeno que viene tomando fuerza: Esperanza presenta una actividad constructiva extraordinariamente alta para su escala poblacional.

Entre enero y junio de 2026 se autorizaron 45.876 m² en Esperanza, frente a 27.083 m² en Rafaela y 55.205 m² en Santa Fe capital.

La comparación es contundente. Esperanza autorizó 69% más superficie que Rafaela y, pese a la enorme diferencia de tamaño entre ambas ciudades, alcanzó el equivalente al 83% de los metros cuadrados autorizados en Santa Fe capital.

2. *Una tendencia que ya se manifestaba en 2025*

Los datos del primer semestre de 2026 adquieren mayor relevancia cuando se los analiza junto con el comportamiento registrado durante 2025. Ampliar la mirada a los últimos 18 meses permite evitar conclusiones basadas únicamente en un período corto y, al mismo tiempo, concentrar el análisis en la realidad más reciente de la actividad constructiva.

Durante 2025, Esperanza registró 90.936 m² de superficie autorizada, frente a 42.193 m² de Rafaela y 149.648 m² de Santa Fe capital.

Esto significa que Esperanza autorizó más del doble de superficie que Rafaela y alcanzó aproximadamente el 61% del volumen registrado en Santa Fe capital, a pesar de contar con una población considerablemente menor.

Por lo tanto, los resultados del primer semestre de 2026 no aparecen como un hecho aislado, sino como la continuidad de un nivel de actividad que ya mostraba una intensidad significativa durante 2025.

3. Los últimos 18 meses: una tendencia reciente que se consolida

Al analizar conjuntamente 2025 y el primer semestre de 2026, la tendencia se vuelve más consistente. En estos 18 meses, Esperanza acumuló 136.812 m² de superficie autorizada, frente a 69.276 m² de Rafaela y 204.853 m² de Santa Fe capital.

Esto significa que Esperanza prácticamente duplicó la superficie autorizada de Rafaela y alcanzó cerca del 67% de la registrada en Santa Fe, confirmando que el comportamiento observado en 2026 no es un hecho aislado, sino parte de una dinámica constructiva reciente y sostenida.

4. La verdadera dimensión del fenómeno: superficie autorizada por habitante

La comparación adquiere una dimensión aún más significativa cuando la superficie autorizada se relaciona con la cantidad de habitantes de cada ciudad. Este indicador permite corregir las diferencias de escala poblacional y observar con mayor precisión la intensidad de la actividad constructiva.

Durante el primer semestre de 2026, Esperanza registró 0,971 m² autorizados por habitante, frente a 0,265 m² de Rafaela y 0,135 m² de Santa Fe capital.

Esto significa que, en relación con su población:

- Esperanza: 0,971 m² por habitante.
- Rafaela: 0,265 m² por habitante.
- Santa Fe capital: 0,135 m² por habitante.

Este dato permite dimensionar con mayor claridad el fenómeno:

Esperanza no sólo presenta un volumen importante de construcción en términos absolutos, sino una intensidad constructiva excepcional para una ciudad de su tamaño.

Este indicador es especialmente relevante porque permite eliminar parte del efecto producido por las enormes diferencias de población.

PERMISOS DE EDIFICACIÓN

COMPARATIVO DE SUPERFICIE AUTORIZADA

2025 – PRIMER SEMESTRE 2026 Y ÚLTIMOS 18 MESES



PERÍODO	ESPERANZA		RAFAELA		SANTA FE CAPITAL	
	SUPERFICIE AUTORIZADA (m²)	m² POR HABITANTE	SUPERFICIE AUTORIZADA (m²)	m² POR HABITANTE	SUPERFICIE AUTORIZADA (m²)	m² POR HABITANTE
2025	90.936 m²	1,930	42.193 m²	0,413	149.648 m²	0,366
ENE-JUN 2026	45.876 m²	0,971	27.083 m²	0,265	55.205 m²	0,135
ÚLTIMOS 18 MESES (2025 + ENE-JUN 2026)	136.812 m²	2,901	69.276 m²	0,678	204.853 m²	0,501



ÚLTIMOS 18 MESES (2025 + ENE-JUN 2026)

Esperanza autorizó:

- ✓ 97,5% más superficie que Rafaela
- ✓ 66,8% del volumen de Santa Fe Capital



SUPERFICIE AUTORIZADA POR HABITANTE
(ENE-JUN 2026)

Esperanza: 0,971 m²
Rafaela: 0,265 m²
Santa Fe Capital: 0,135 m²



Esperanza registra **3,7 veces** más m² por habitante que Rafaela y **7,2 veces** más que Santa Fe Capital



Nota: se habla de superficie autorizada por permisos de edificación, no necesariamente de m² efectivamente construidos.

Fuente: Permisos de Edificación – Provincia de Santa Fe
Población: Censo 2022 / Fuentes oficiales
Período: 2025 y enero-junio 2026

5. ¿Qué puede estar mostrando 2025-2026?

Los números permiten plantear una hipótesis interesante:

“Esperanza podría estar atravesando una etapa de expansión inmobiliaria y constructiva particularmente intensa.”

Hay varios factores que pueden contribuir a explicarlo: disponibilidad de suelo urbano y periurbano, nuevos loteos, expansión hacia los bordes de la ciudad, construcción residencial y, especialmente, su ubicación próxima a Santa Fe capital.

Esto último merece especial atención.

La expansión de las grandes ciudades no necesariamente queda contenida dentro de sus límites administrativos. Con mejores conexiones y mayor movilidad, las localidades próximas pueden comenzar a captar familias, inversiones y desarrollos que buscan alternativas de suelo, precio, superficie y calidad de vida.

Esperanza tiene una ventaja estratégica en ese escenario: posee identidad y actividad económica propias, pero al mismo tiempo se encuentra dentro del área de influencia de Santa Fe.

6. Una señal para mirar hacia adelante

El período 2025 y primer semestre de 2026 permite identificar tres señales concretas:

1. Esperanza supera ampliamente a Rafaela: más del doble de superficie autorizada en 2025 y 69% más durante enero-junio de 2026.
2. La brecha con Santa Fe se achica: Esperanza pasa de representar aproximadamente el 61% del volumen de Santa Fe en 2025 al 83% durante el primer semestre de 2026.
3. Por habitante, Esperanza se despegas: durante 2026 registra 3,7 veces el indicador de Rafaela y 7,2 veces el de Santa Fe capital.

7. Conclusión

Los datos recientes permiten dejar de pensar a Esperanza solamente como una ciudad de aproximadamente 47.000 habitantes.

Su nivel de superficie autorizada durante 2025 y 2026 muestra una dinámica inmobiliaria y constructiva muy superior a la que su escala poblacional permitiría suponer.

La cercanía con Santa Fe, la disponibilidad de suelo y la expansión urbana pueden representar una oportunidad importante para los próximos años.

Y quizás el dato que mejor resume el fenómeno sea este:

ESPERANZA TIENE CERCA DEL 12% DE LA POBLACIÓN DE SANTA FE CAPITAL, PERO EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2026 AUTORIZÓ EL EQUIVALENTE AL 83% DE SUS M².

Ese contraste es el que convierte al comportamiento reciente de Esperanza en un fenómeno urbano e inmobiliario que merece ser seguido de cerca.