INFORME

DE MERCADO RESIDENCIAL

ABRIL 2026

ToribioAchával

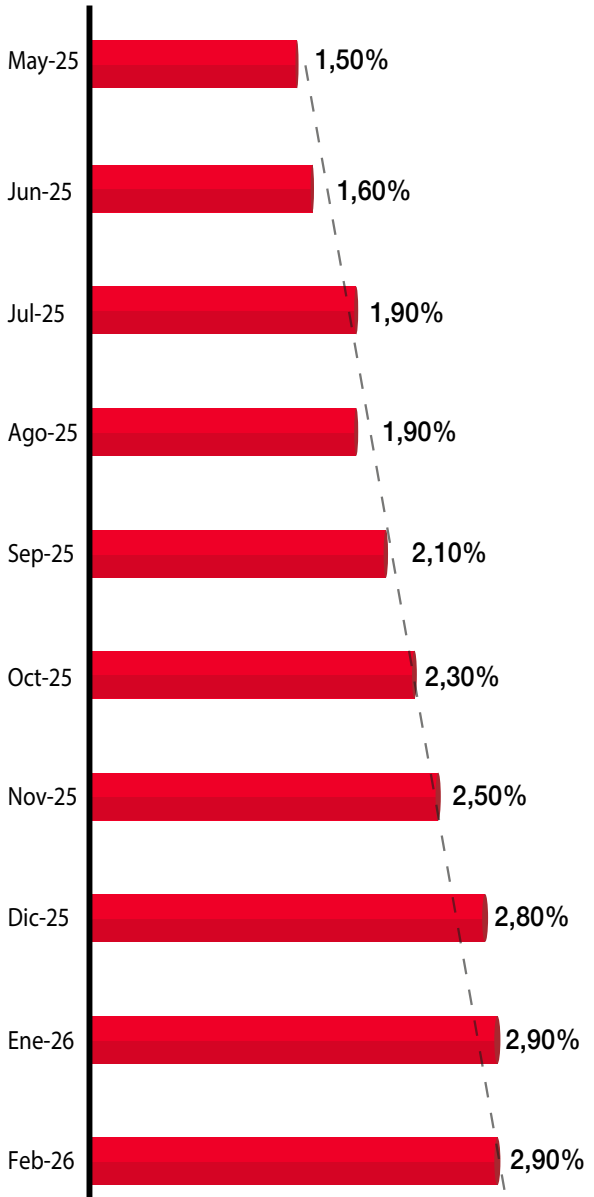
COYUNTURA ECONOMICA

La inflación de abril mostró una desaceleración respecto al mes anterior. El INDEC informó que el IPC se incrementó el 2,6% mensual (-0,8pp por debajo de marzo), interrumpiendo la tendencia alcista que había llevado al índice a su máximo del año en 3,4% durante marzo. Con esto, el acumulado de los primeros cuatro meses del año llegó al 12,0%, marcando 11 meses consecutivos de aceleración del índice.

Por otra parte, el dólar libre continuó su tendencia bajista durante abril: el índice acumulado retrocedió a 22,50% (base 100 = ene-24), desde el 23,65% registrado en marzo, profundizando la corrección iniciada desde los máximos de comienzo de año. Esta dinámica refleja la sostenida oferta de divisas en el mercado que permitió una apreciación del tipo de cambio libre por segundo mes consecutivo. El mercado sigue monitoreando la sustentabilidad de este esquema en el marco del acuerdo con el FMI y la evolución de las reservas internacionales.

El Gobierno nacional consolidó el superávit fiscal en abril y mantuvo el equilibrio de las cuentas públicas, a pesar de un incremento real del gasto. El resultado primario alcanzó el 0,5% del PIB, mientras que el

ÍNDICE IPC

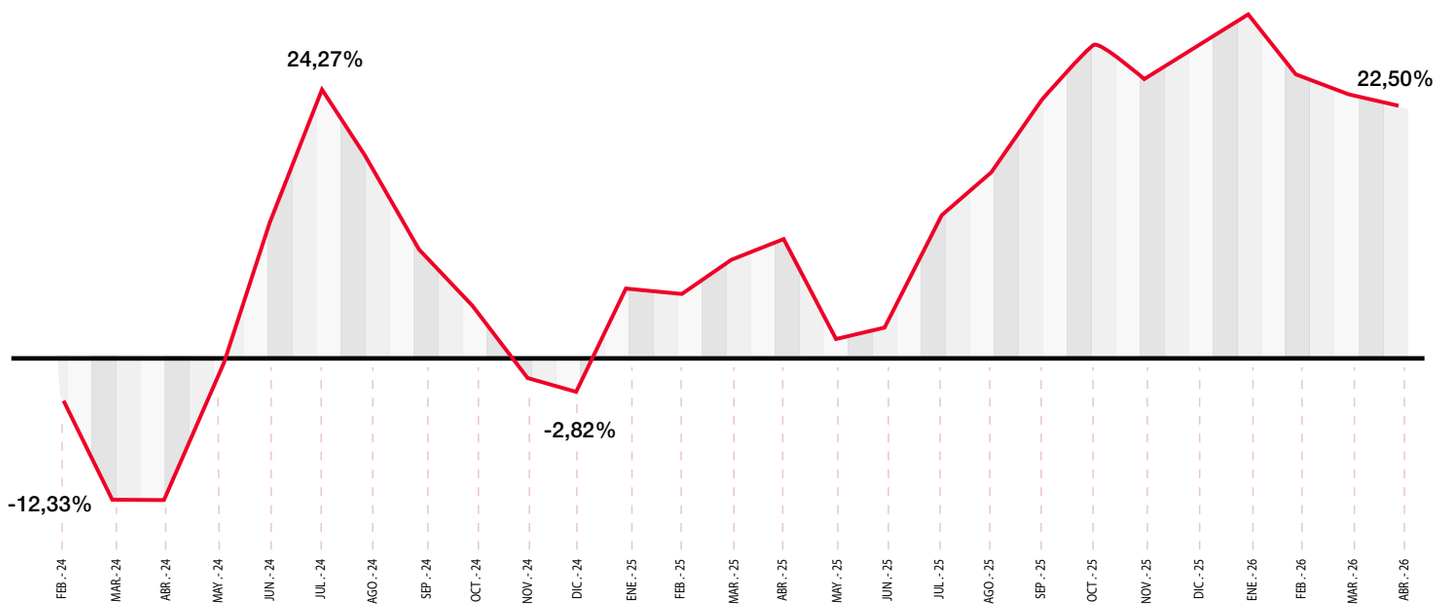


superávit financiero cerró en el 0,2% del PIB.

FUENTE: INDEC

VARIACIÓN TIPO DE CAMBIO LIBRE

(BASE 100 = ENE 24)



FUENTE: Elaboración propia sobre la base datos diario Ámbito Financiero

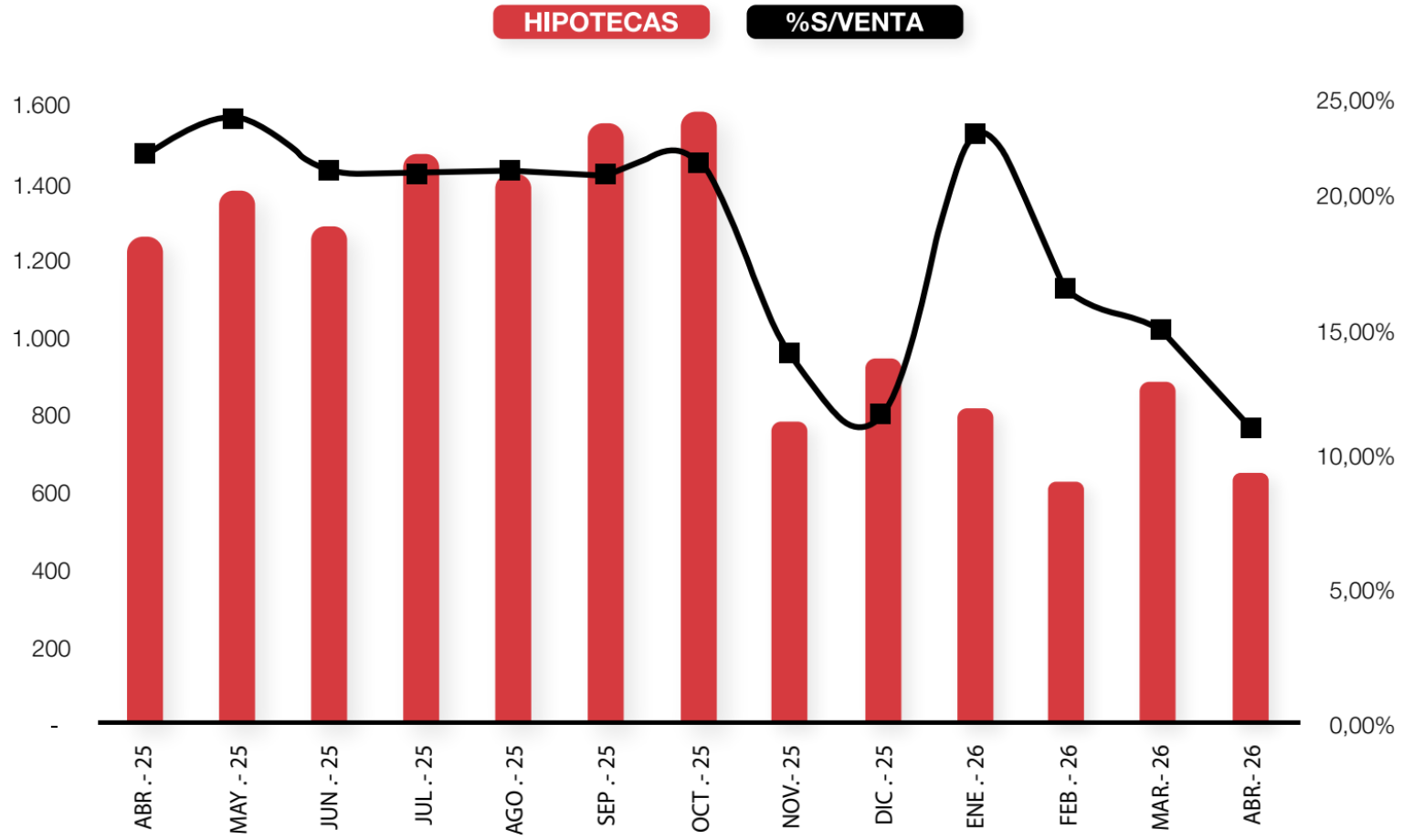
DEMANDA

El primer cuatrimestre de 2026 cerró con un mercado inmobiliario altamente dinámico en CABA: las 20.078 escrituras acumuladas en el período mantuvieron la línea de 2025 (20.181 operaciones, una variación de apenas el 0,5%) y se posicionaron muy por encima del promedio de los últimos años. Abril, con 5.472 operaciones, aportó el impulso final para consolidar un piso firme, apuntalado principalmente por compradores con capital propio.

En materia de financiamiento, la tendencia descendente del crédito hipotecario se profundizó en abril: se registraron aproximadamente 609 operaciones, continuando la contracción iniciada desde el pico de 1.500 en octubre de 2025. La participación del crédito hipotecario sobre el total de escrituras cayó al 11%, su nivel más bajo en lo que va del año, evidenciando que el mercado opera con escaso soporte financiero producto del recalentamiento de tasas evidenciado durante las elecciones legislativas de medio término del año pasado; en este escenario, la expansión del volumen queda condicionada a la capacidad de ahorro del comprador genuino.

FINANCIACIÓN DE INMUEBLES

(Mensual)

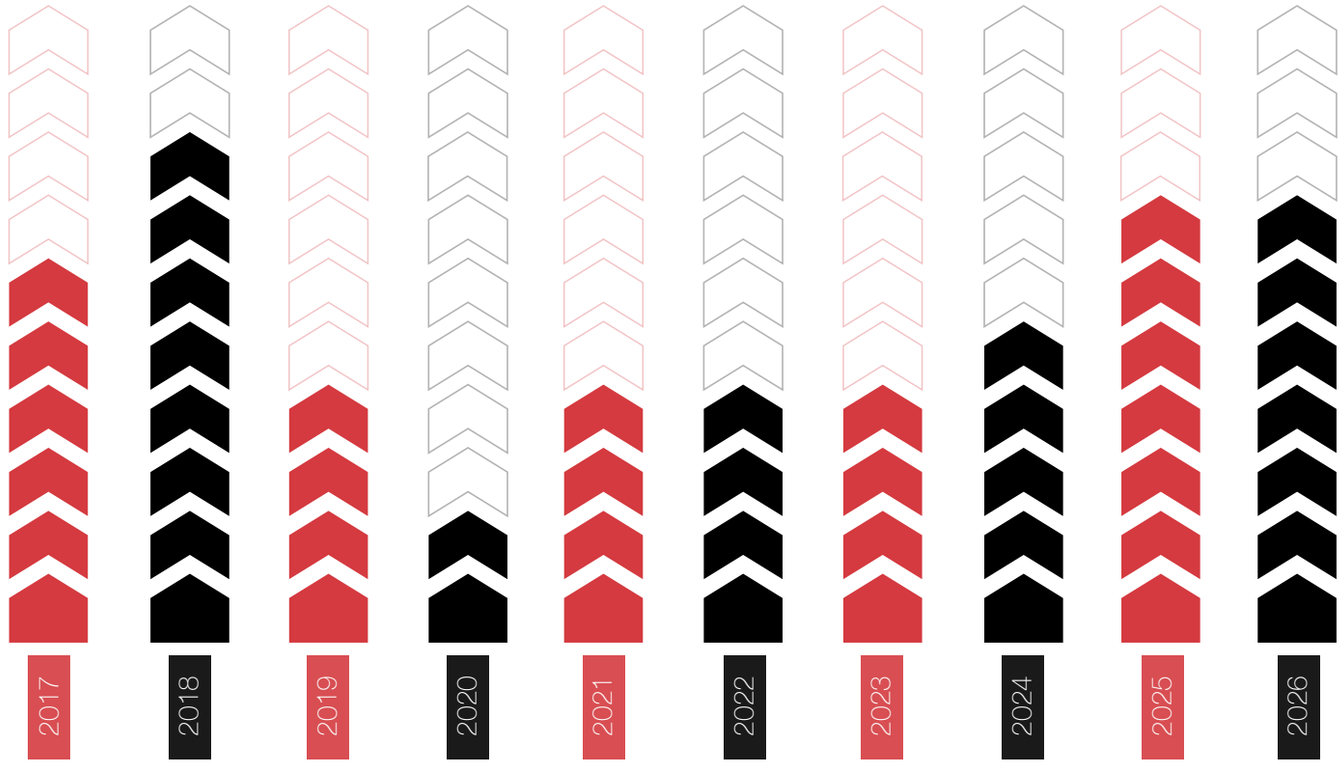


FUENTE: Elaboración propia sobre la base Colegio de Escribanos CABA

ESCRITURAS CABA

(1º cuatrimestre)

17.011	22.776	11.700	6.227	9.925	9.892	11.233	13.264	20.181	20.078



FUENTE: Elaboración propia sobre la base Colegio de Escribanos CABA

OFERTA

"Durante el primer cuatrimestre de 2026, el mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires consolida una tendencia de apreciación sostenida en términos interanuales, contrastando con la llanura que muestran los precios en el corto plazo. Al cierre de abril, los valores de ofrecimiento de departamentos usados registraron subas del 3,0% en el área ABSC (barrios de Almagro, Balvanera y San Cristóbal), del 4,4% en Caballito y del 1,6% en Recoleta respecto al mismo mes de 2025.

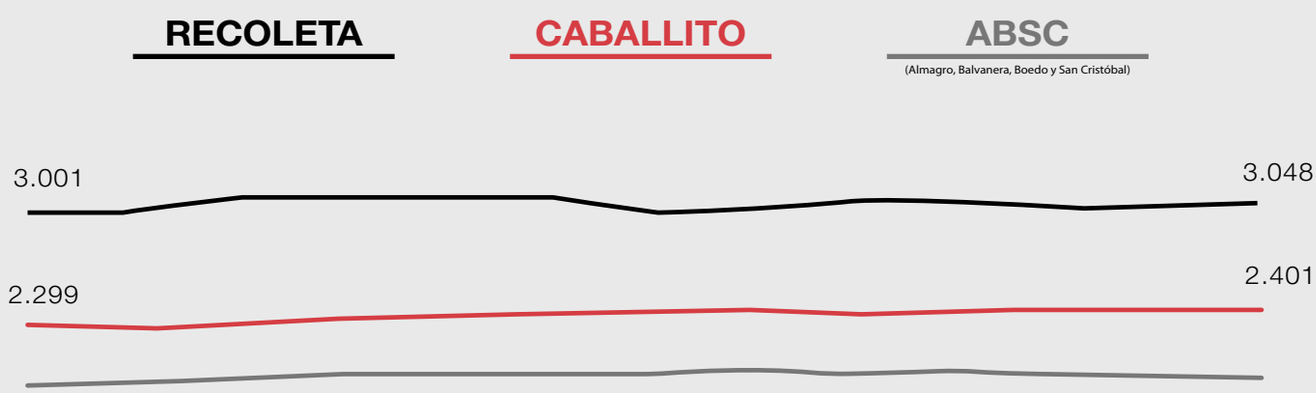
Más allá de este balance interanual positivo, la dinámica interna de 2026 revela un fuerte amesetamiento: durante los primeros cuatro meses del año, las curvas de precios se mantuvieron prácticamente planas, con fluctuaciones que promediaron apenas el 0,2% mensual, lo que sugiere que el mercado ha encontrado un equilibrio temporal tras la recuperación previa."

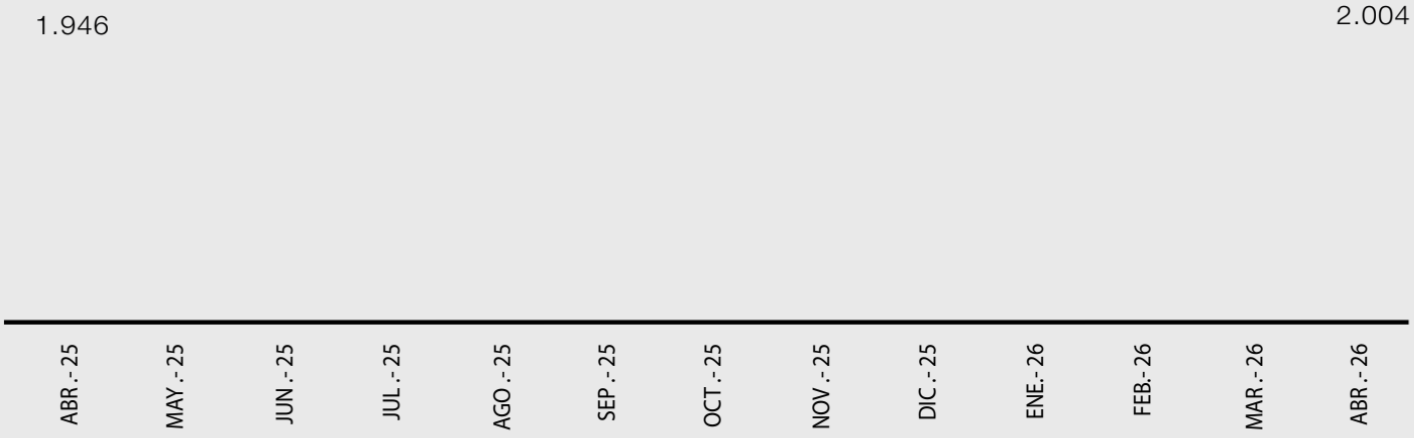
El comportamiento de los avisos publicitarios de inmuebles residenciales muestra que la oferta en la modalidad venta se mantiene en niveles elevados. En abril se contabilizaron cerca de 90.500 avisos, apenas un 2,1% por debajo de los 92.500 alcanzado en marzo. A pesar de este ajuste mensual, el volumen actual se posiciona más del 7% por encima de los niveles registrados en abril de 2025.

En contraposición, el segmento de alquileres muestra una marcada recuperación tras el piso registrado en febrero: los avisos de locación treparon a aproximadamente 15.500 unidades en abril, el nivel más alto desde noviembre de 2025, evidenciando un saludable reingreso de oferta al mercado.

VALORES DE OFRECIMIENTO

(Deptos usados)

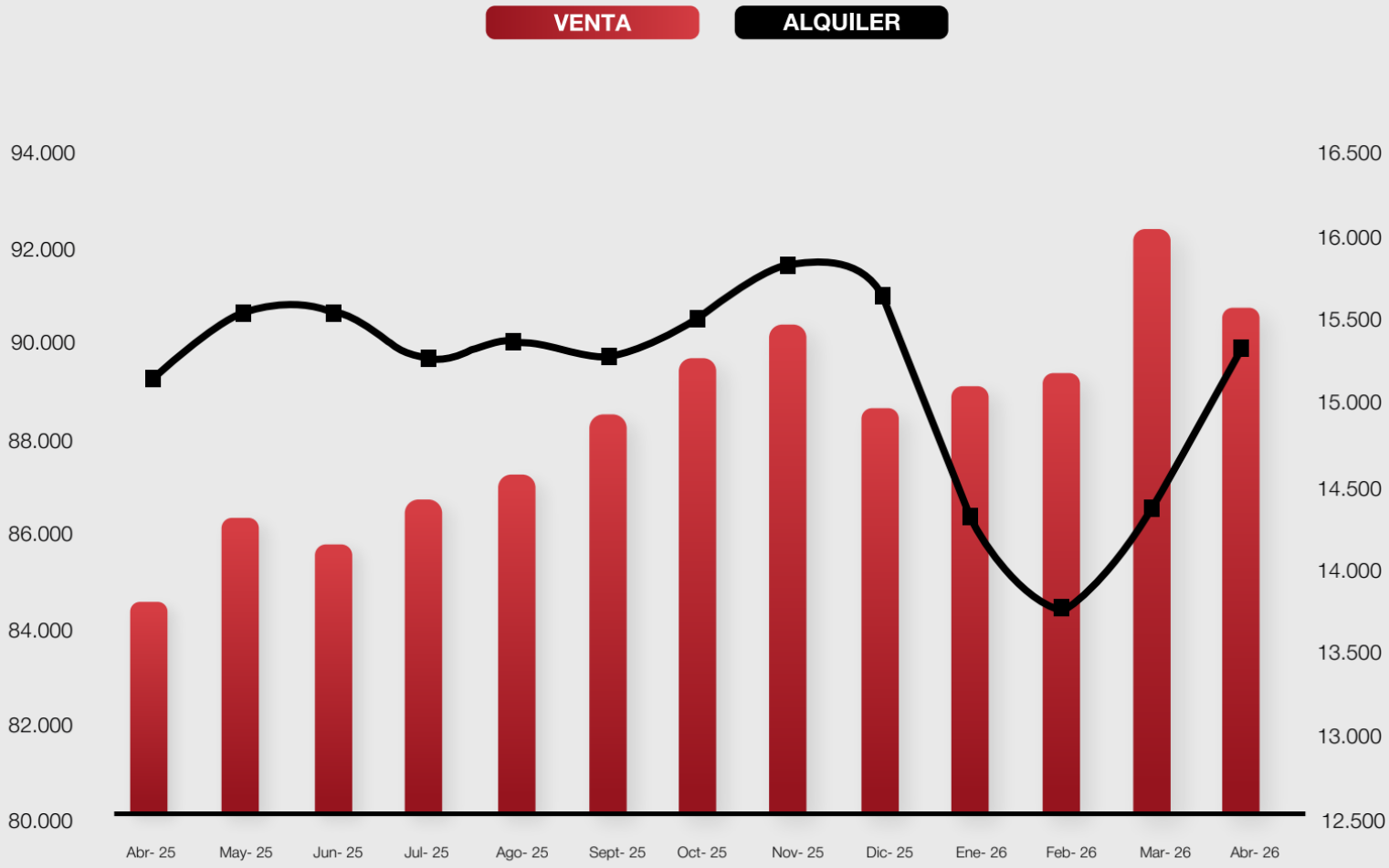




FUENTE: Consultoría Toribio Achaval

PUBLICACIONES EN PORTALES

(Inmuebles Residenciales)



FUENTE: Elaboración propia.Publicaciones en ZonaProp

MERCADO DE CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción para el modelo 'Edificio Tipo' de la CAMARCO mantiene en abril de 2026 una tendencia alcista tanto en pesos como en dólares (base 100 = dic-23), con el índice en moneda local acelerando su ritmo de suba en los últimos meses, mientras que el medido en dólares consolida la recuperación iniciada tras el mínimo de octubre de 2025.

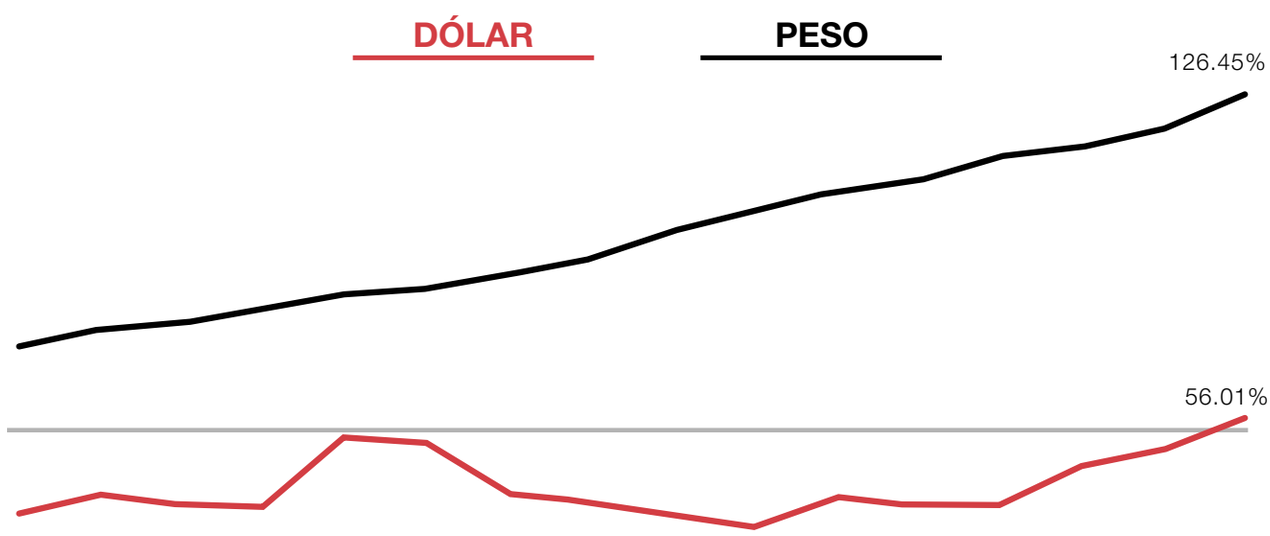
El Índice Construya (IC) registró en abril el 4,98% de suba mensual, aunque se mantiene 4,7% por debajo de abril de 2025. En el acumulado del primer cuatrimestre, los despachos resultaron 0,6% superiores a los de igual período del año anterior, evidenciando una mejora gradual traccionada por la consolidación de la estabilidad macroeconómica.

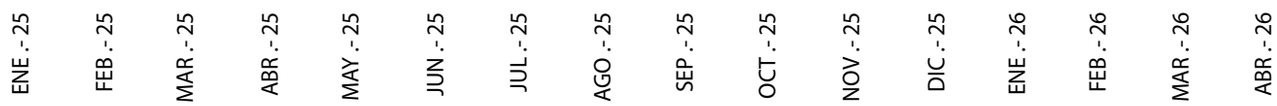
En línea con esta tendencia, el ISAC de marzo de 2026 mostró una suba del 12,7% interanual, mientras que el acumulado del primer trimestre registra un aumento del 3,9% respecto a igual período de 2025. En la medición desestacionalizada, el índice de marzo subió 4,7% respecto al mes anterior.

En materia de permisos de edificación, la superficie autorizada en febrero de 2026 registró una caída del 5,3% respecto al mismo mes del año anterior, y el acumulado del primer bimestre acumula una baja del 0,7% interanual, reflejando cautela en el inicio de nuevos proyectos privados en los 246 municipios relevados por el INDEC.

Modelo CAMARCO "Edificio Tipo"

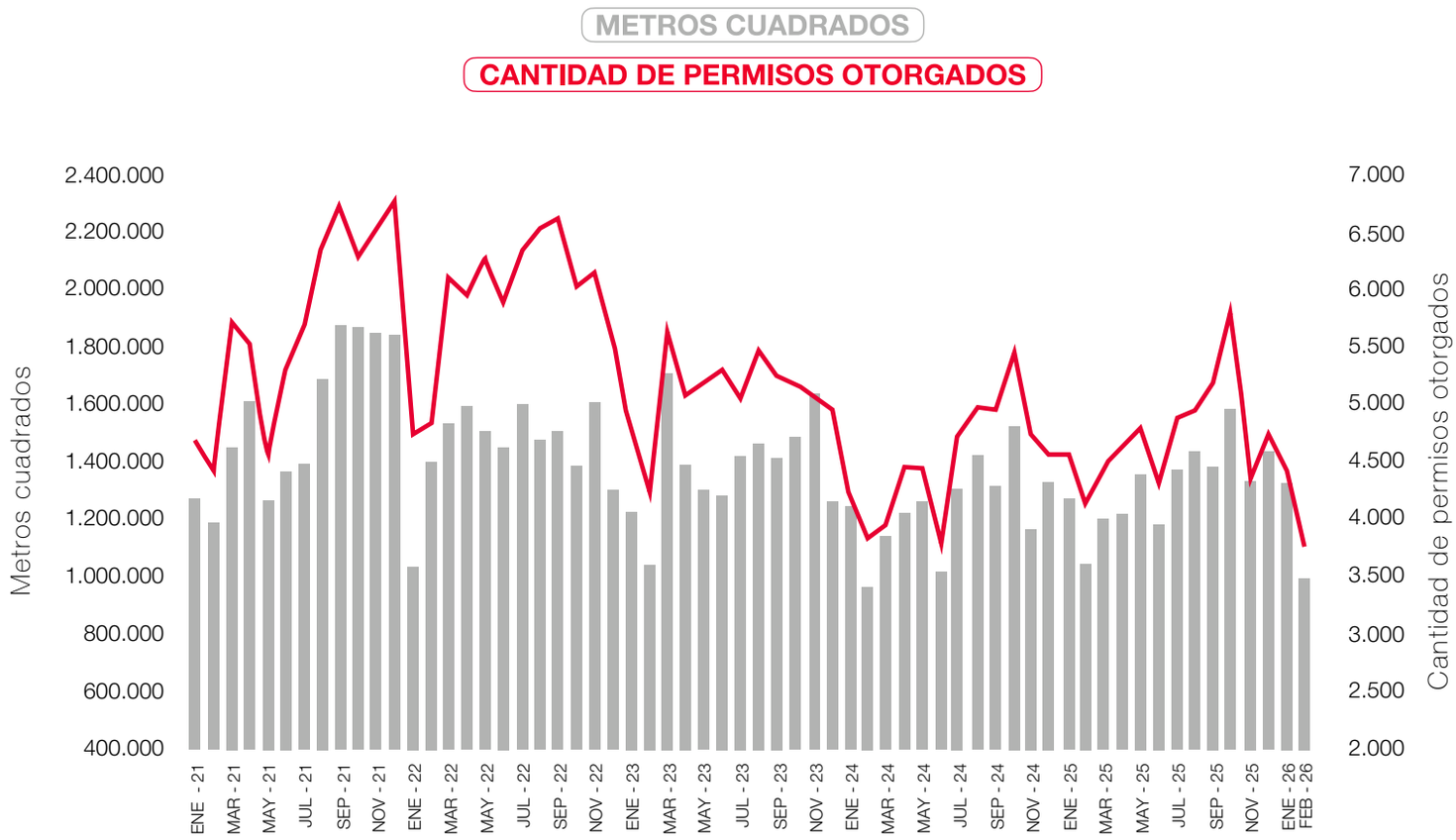
(Base 100=Dic 23)





FUENTE: Elaboración propia sobre la base modelo Clarín Arq.

Superficie autorizada por los permisos de edificación, en metros cuadrados y cantidad de permisos otorgados



FUENTE: Indicadores de coyuntura de la act. de la construcción INDEC,

CAMILA BAR
Analista inteligencia de mercado

camilabar@toribioachaval.com

11 3458-4920

SERGIO BERNASCONI
inteligencia de mercado

bernasconi@toribioachaval.com

11 5261-4039

MATEO GARCÍA
Director Residencial

mateogarcia@toribioachaval.com

11 5924-7948

ToribioAchával