# INFORME DE MERCADO RESIDENCIAL

ENERO 2026

ToribioAchával

## COYUNTURA ECONOMICA

El Índice de Precios al Consumidor (IPC) registró una aceleración en enero de 2026, alcanzando una variación mensual del 2.3%, según datos del INDEC. De esta forma, el acumulado en los últimos meses se ubicó en el 32.4%.

Este valor marca un quiebre respecto al proceso de desinflación observado hasta mayo de 2025 (1.5%). Los últimos tres registros evidencian una fase de rebote económico, situándose de manera sostenida por encima de la línea de tendencia central.

El promedio mensual del IPC de cambio libre registró un incremento del 2.68% respecto a diciembre de 2025. Este ajuste se ubicó por debajo de la variación del IPC, lo que implica una leve apreciación en términos reales durante el primer mes del año.

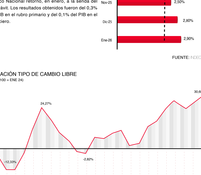
Asimismo, se observó que hacia la segunda quincena se enero la corrección de la divisa mostraba una etapa de desacompasada.

Luego del déficit estacional de diciembre, el Sector Público Nacional retomó, en enero, a la senda del superávit. Los resultados obtenidos fueron del 0.3% del PIB en el rubro primario y del 0.1% del PIB en el financiero.

## DEMANDA

A pesar de la retracción interanual del 6.09%, el mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires inició el 2026 con un volumen de actividad notablemente más dinámico que otras historias recientes. Con 5.423 escrituras registradas en enero, de acuerdo con la información suministrada por el Colegio de Escribanos de CABA, la caída se percibe como un ajuste menor dentro de la estacionalidad del período estival. Al ampliar la visión de la última década, la cifra actual se posiciona por encima de la media histórica de los meses de enero, sugiriendo que el mercado ha consolidado un nuevo piso de actividad.

El segmento de crédito hipotecario refuerza una contracción más pronunciada que el mercado de compra-venta de inmuebles, con una caída interanual del cual el 19% en el volumen de actos con financiación. No obstante, el dato de mayor relevancia para el sector es el vigor de penetración con 769 escrituras, el crédito hipotecario financió el 22.47% de las transacciones totales de enero. Esta cifra confirma que, a pesar de la baja nominal, la financiación bancaria continúa manteniendo un rol protagónico en la dinámica de cierre de operaciones en el mercado.



## OFERTA

El mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires presenta una tendencia de recuperación consolidada al cierre de enero de 2026, con incrementos en todas las zonas analizadas.

Al comparar enero de 2026 con el mismo mes del año pasado, se observa un mercado que ha consolidado dynamics nominales en distintas estadounidenses de los valores de ofrecimiento al mercado de departamentos. Mientras que Recoleta y el área ABSC crecieron en torno al 3.6% y 4.3% respectivamente, Caballito, que en años anteriores venía algo más retrasado, lideró la valorización con un salto del 9.1%.

Los activos publicados de inmuebles residenciales en los principales portales inmobiliarios incierran al 2026 con una dinámica mixta, mientras que la oferta de inmuebles en venta se consolida en niveles máximos, el mercado de alquileres muestra la punta de mayor debilidad.

Enero de 2026 cierra con aproximadamente 89.200 publicaciones de inmuebles residenciales en venta, lo que representa un incremento del 7.1% respecto al mismo mes del año anterior. Aunque la oferta se mantiene en niveles altos, el ritmo de crecimiento se ha moderado levemente en comparación con lo ocurrido durante los últimos seis meses por encima de los niveles de avoca del primer semestre de 2025.

El dato más disruptivo de enero 2026 es la caída de la oferta de alquileres a 14.300 anos publicados, un valor no visto en los últimos meses y que se ubica por debajo de los niveles que se venían registrando en el trimestre anterior. Esta caída se dispara como disparada dinámica, si se compara con el pico de oferta de noviembre 25, representando una pérdida de cada 1.500 publicaciones en solo dos meses.

## MERCADO DE CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción para el modelo "Edificio Tipo" elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción registró un incremento marginal del 0.20% mediado en dólares estadounidenses durante el primer mes del año en comparación con los valores de diciembre 2025.

Al analizar la serie histórica desde la base 100 de diciembre de 2023, los índices ya se ubicaban en niveles por encima de los promedios de 51.33% en mayo de 2025, para luego iniciar una fase de estabilización en los meses que le sucedieron al 27.08%.

Esta dinámica sugiere una desaceleración en la variación de los costos expresados en esa moneda tras el pico de volatilidad del año anterior.

Desde el inicio de la administración actual, el costo de la construcción en moneda local registra un incremento acumulado del 112.29%. Este ritmo de suba se ubica por debajo de la inflación acumulada del 194.3% experimentado por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) general en el mismo período.

Según el Índice Construya (IC), durante el primer mes del año los insumos pertenecientes al sector y que forman parte de la construcción registraron una suba del 11.8% mensual, preocupantemente un 1.1% por debajo de los niveles de enero de 2025.

La actividad de la construcción de acuerdo con el indicador ISAC-INDEC cerró diciembre de 2025 con una expansión del 3.8% mensual y un 0.4% interanual, consolidando un crecimiento acumulado del 4.1% en el cierre del año.

Asimismo, los permisos para obras privadas también moderaron una tendencia alcista, a noviembre de 2025, la superficie autorizada crecía un 12.8% interanual, alcanzando un incremento acumulado del 6.1% en lo que va del año.

CAMILA BAR
Analista Senior de mercado
camilabar@toribioachaval.com
(11 3499-4880)

SERGIO BERNASCONI
Gerente de mercado
sergioberna@toribioachaval.com
(11 5261-4039)

MATEO GARCÍA
Director Residencial
mateogarcia@toribioachaval.com
(11 5924-7944)


ToribioAchával