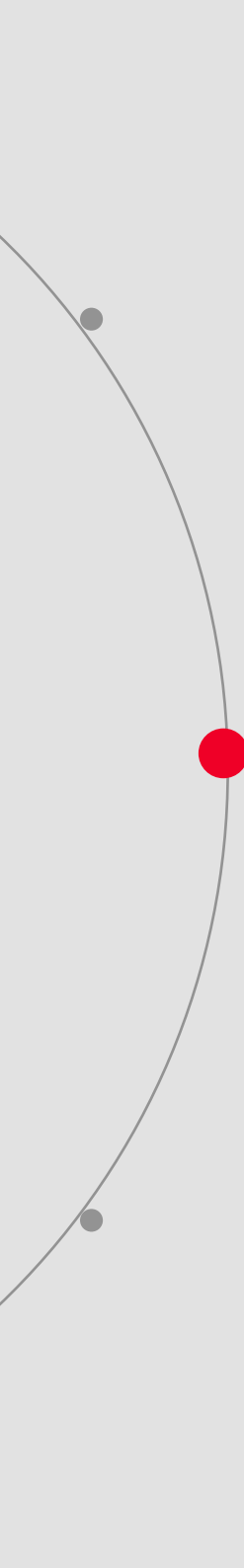




ToribioAchával

INFORME DE MERCADO RESIDENCIAL

Julio 2026



COYUNTURA **ECONÓMICA**

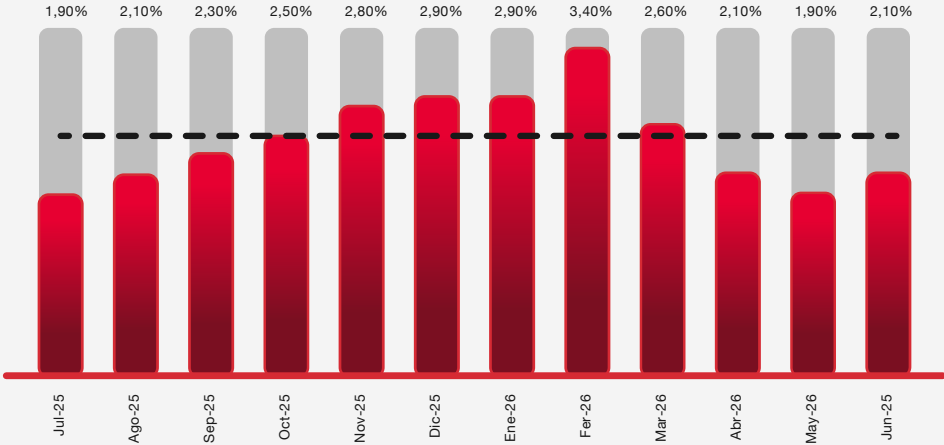
En julio de 2026, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) repuntó al 2,10%, interrumpiendo la tendencia a la baja de los tres meses previos. Esta aceleración frente al 1,90% del mes anterior evidencia la persistencia de las presiones inflacionarias y frena el proceso de desinflación a corto plazo.

En el frente cambiario, el tipo de cambio libre exhibió una leve aceleración alcista durante julio. Tras la reversión iniciada en mayo, la cotización profundizó su escalada respecto a los niveles de junio, consolidando así la salida de la fase de apreciación observada a principios de año.

En materia fiscal, las cuentas públicas retornaron al superávit en julio, revirtiendo el déficit puntual registrado en junio. Con este resultado, el Sector Público Nacional acumuló en los primeros siete meses del año un superávit primario equivalente al 0,9% del PBI y un resultado financiero positivo del 0,1% del producto, lo que consolida el compromiso con el ancla fiscal.

COYUNTURA ECONÓMICA

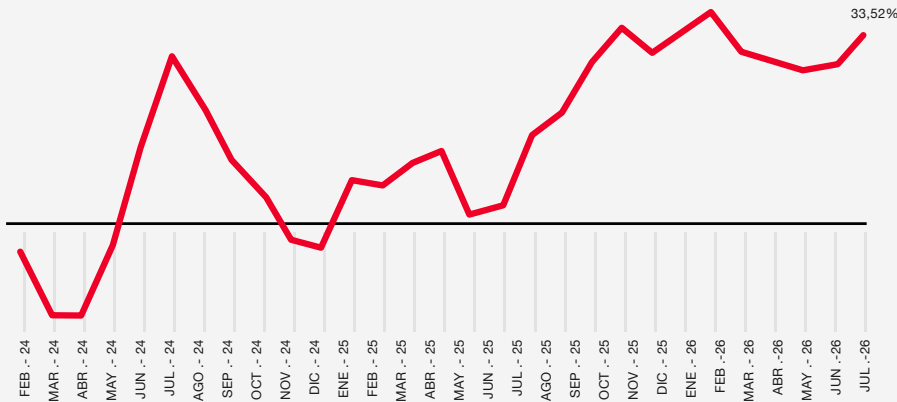
ÍNDICE Precios al consumidor



FUENTE: INDEC

Variación tipo de cambio libre

(Base 100 = Ene 24)



FUENTE: Elaboración propia sobre la base datos diario Ámbito Financiero



● DEMANDA

En julio se escrituraron 6.051 operaciones, con lo que el acumulado de los primeros siete meses de 2026 llega a 37.554. La cifra queda apenas 1,7% por debajo de las 38.204 escrituras de igual período de 2025, confirmando que ambos años se ubican muy por encima del resto de la serie de la última década. Con este resultado, 2025 y 2026 se consolidan como el bienio más activo del mercado porteño en la última década, sostenido en gran medida por compradores que no dependen del crédito hipotecario.

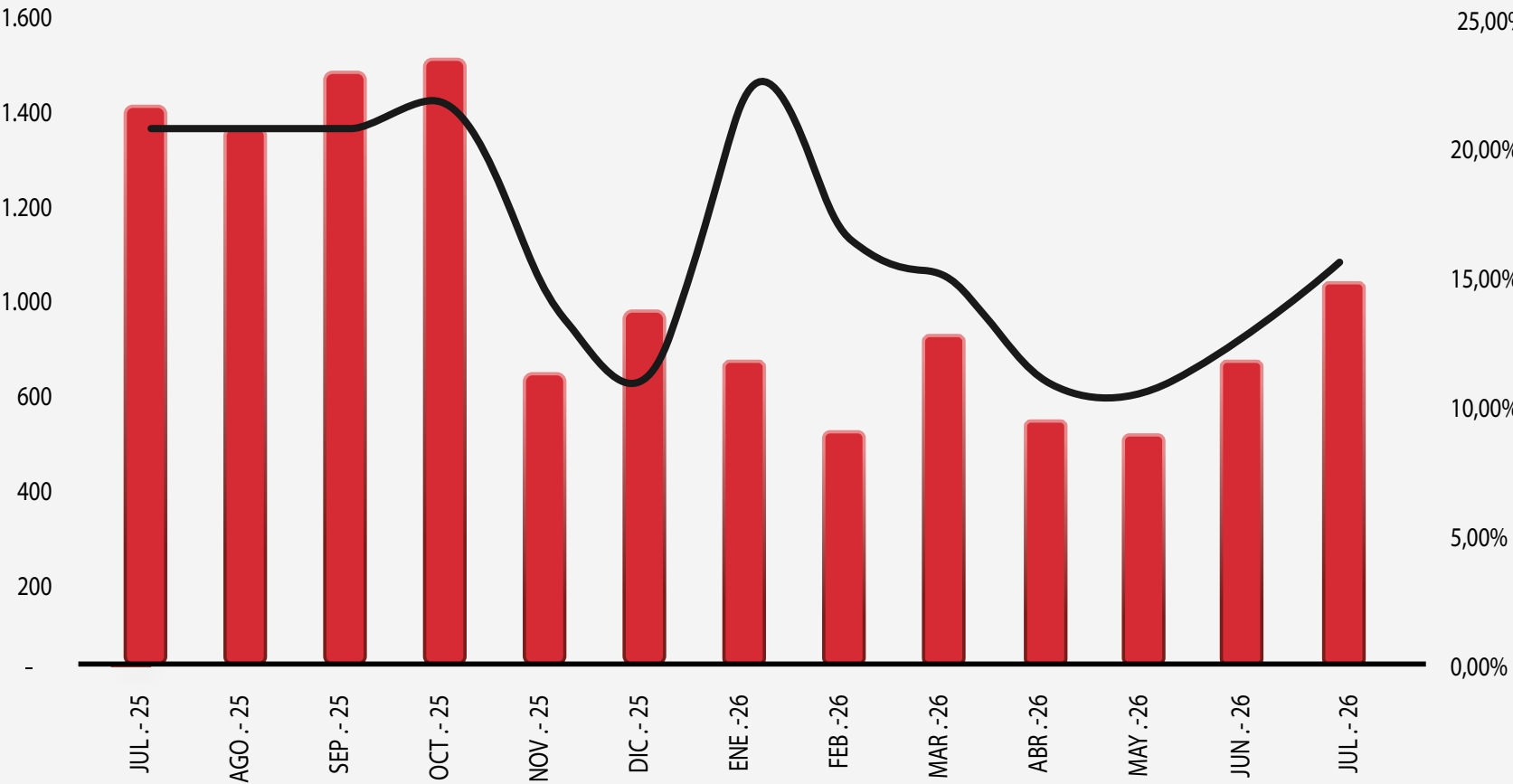
Justamente en ese frente, julio trajo una señal alentadora: las 959 escrituras financiadas con hipoteca representaron el 15,85% de las operaciones del mes, un salto respecto al 12,77% de junio siendo dos meses seguidos de mejora tanto en volumen como en participación. Todavía queda camino para acercarse a las 1.500 operaciones hipotecarias del pico de octubre de 2025, pero la tendencia de los últimos dos meses empieza a sugerir que la restricción crediticia (tasas más bajas) podría estar aflojando.

DEMANDA

Financiación de inmuebles (Mensual)

Hipoteca

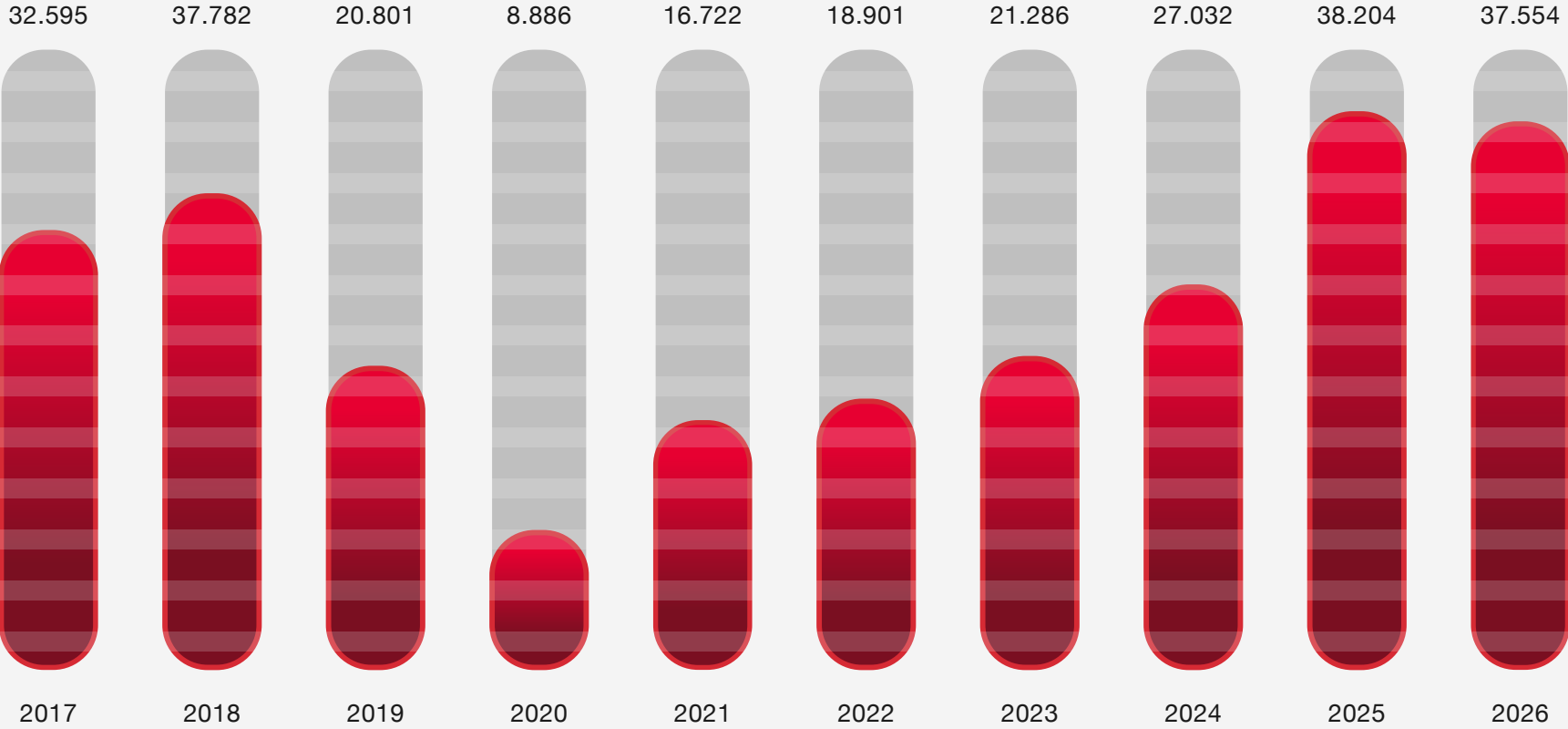
% S/VENTA



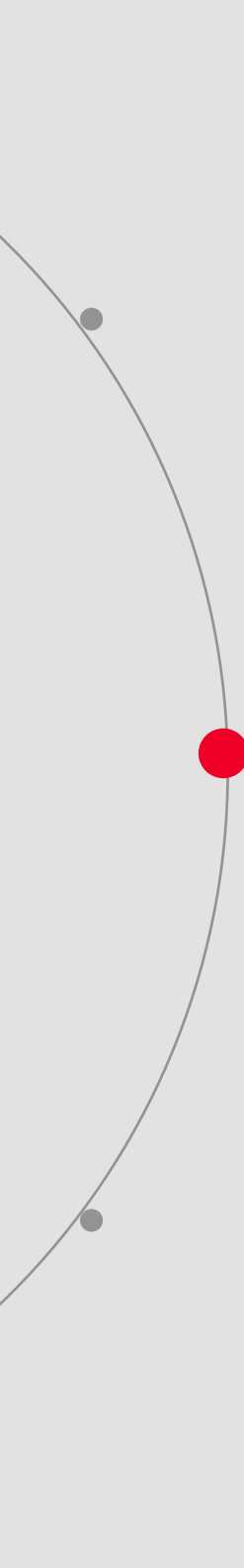
FUENTE: Elaboración propia sobre la base Colegio de Escribanos CABA

DEMANDA

Escrituras CABA (Acumulado ene-jul)



FUENTE: Elaboración propia sobre la base Colegio de Escribanos CABA



OFERTA

Julio de 2026 exhibió una marcada caída en los valores de ofrecimiento para la zona ABSC, rompiendo la relativa estabilidad que se observaba en los meses previos y marcando un retroceso visible en el margen.

En contraste, las cotizaciones en los corredores de Recoleta y Caballito mostraron una notable resiliencia. Ambas zonas mantuvieron un comportamiento prácticamente plano durante el último mes, evidenciando una divergencia en la dinámica de precios del mercado de usados según el barrio.

En cuanto a las publicaciones en portales, la oferta total de inmuebles residenciales mostró señales de contracción: en los últimos dos meses, la caída de los avisos se acercó al 1%.

Por su parte, las publicaciones de la modalidad venta registraron su segunda caída mensual consecutiva tras el pico alcanzado en mayo, lo que confirma un cambio de tendencia a corto plazo.

Asimismo, el segmento de alquileres, que venía impulsando la recuperación de la oferta, interrumpió su pronunciada tendencia al alza en julio. Si bien la curva de publicaciones muestra una estabilización, el volumen de avisos se mantiene en niveles máximos desde la derogación de la anterior ley de alquileres.

OFERTA

Valores de ofrecimiento

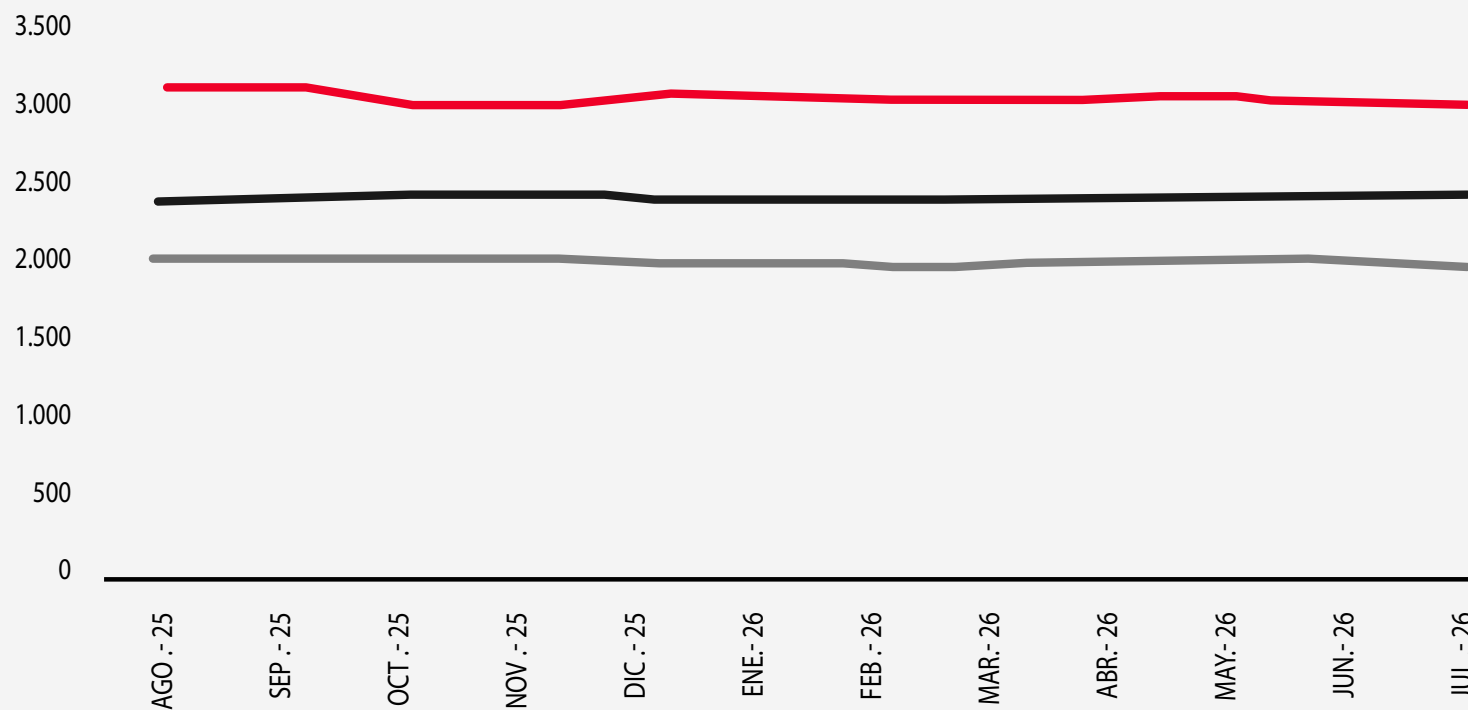
(Deptos usados)

Recoleta

Caballito

ABSC

(Almagro, Balvanera, Boedo y San Cristóbal)



FUENTE: Depto. Consultoría Toribio Achával

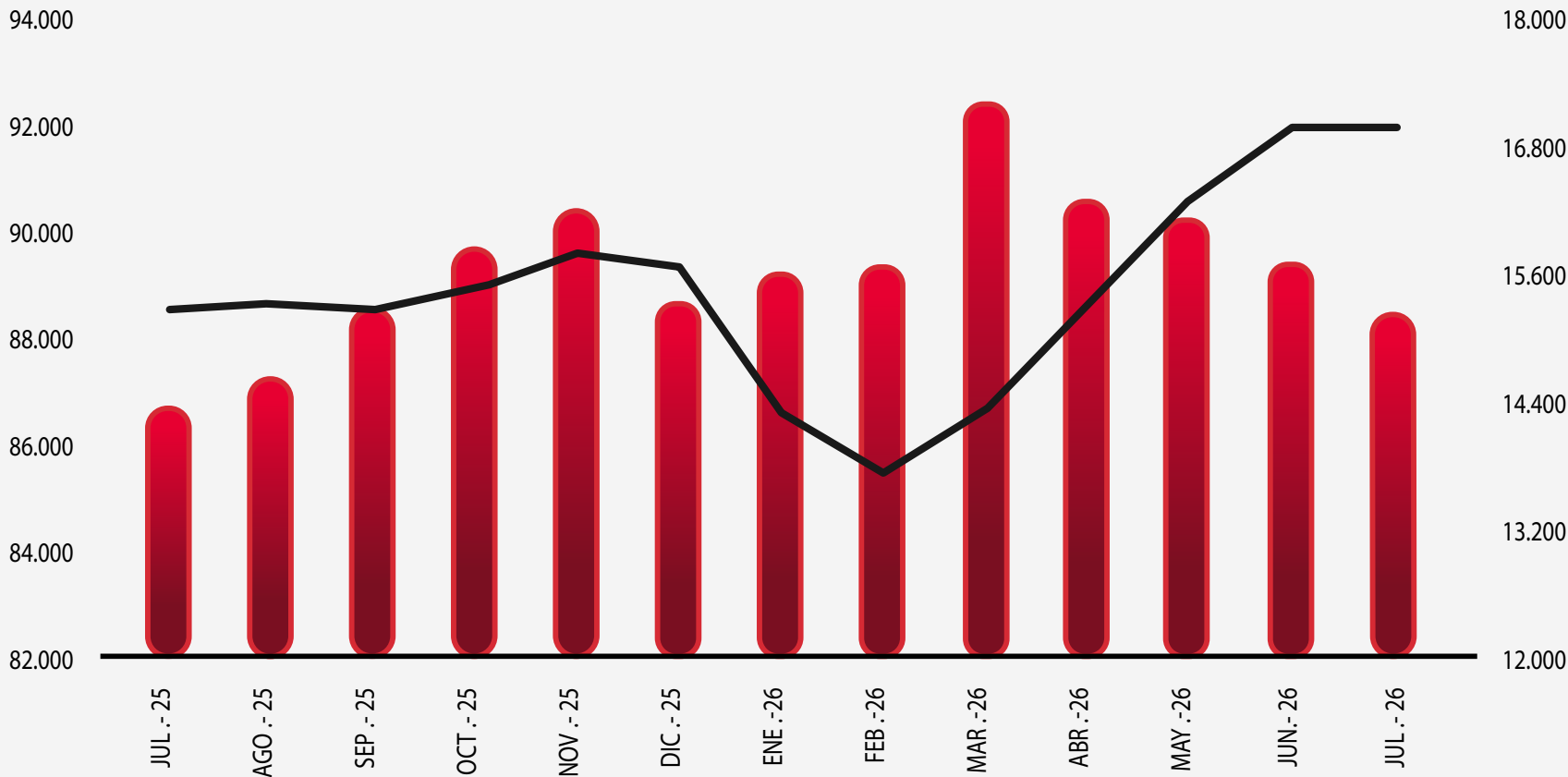
ToribioAchával

OFERTA

Publicaciones en portales Inmuebles residenciales

Venta
(Eje izquierdo)

Alquiler
(Eje derecho)



FUENTE: Elaboración propia. Publicaciones en Zonaprop



MERCADO DE **● LA CONSTRUCCIÓN**



En julio de 2026, el modelo "Edificio Tipo" de CAMARCO mostró una dinámica dispar entre monedas. El índice en pesos subió 1,48% frente a junio, sosteniendo su recorrido ascendente en términos nominales, pero al medirlo en dólares estadounidenses el costo de construir descendió 3,38%. Este resultado marca un quiebre respecto de la tendencia de encarecimiento en moneda dura que había predominado en los meses previos, y representa la primera caída del indicador luego del recorrido alcista experimentado desde comienzo de año.

El frente de la demanda de insumos acompañó esta dinámica con señales aún más débiles. El Índice Construya (IC) cerró julio con una baja de 0,81% mensual y una contracción de 6,5% en la comparación interanual, confirmando que la pérdida de impulso del indicador se profundizó respecto de los meses previos.

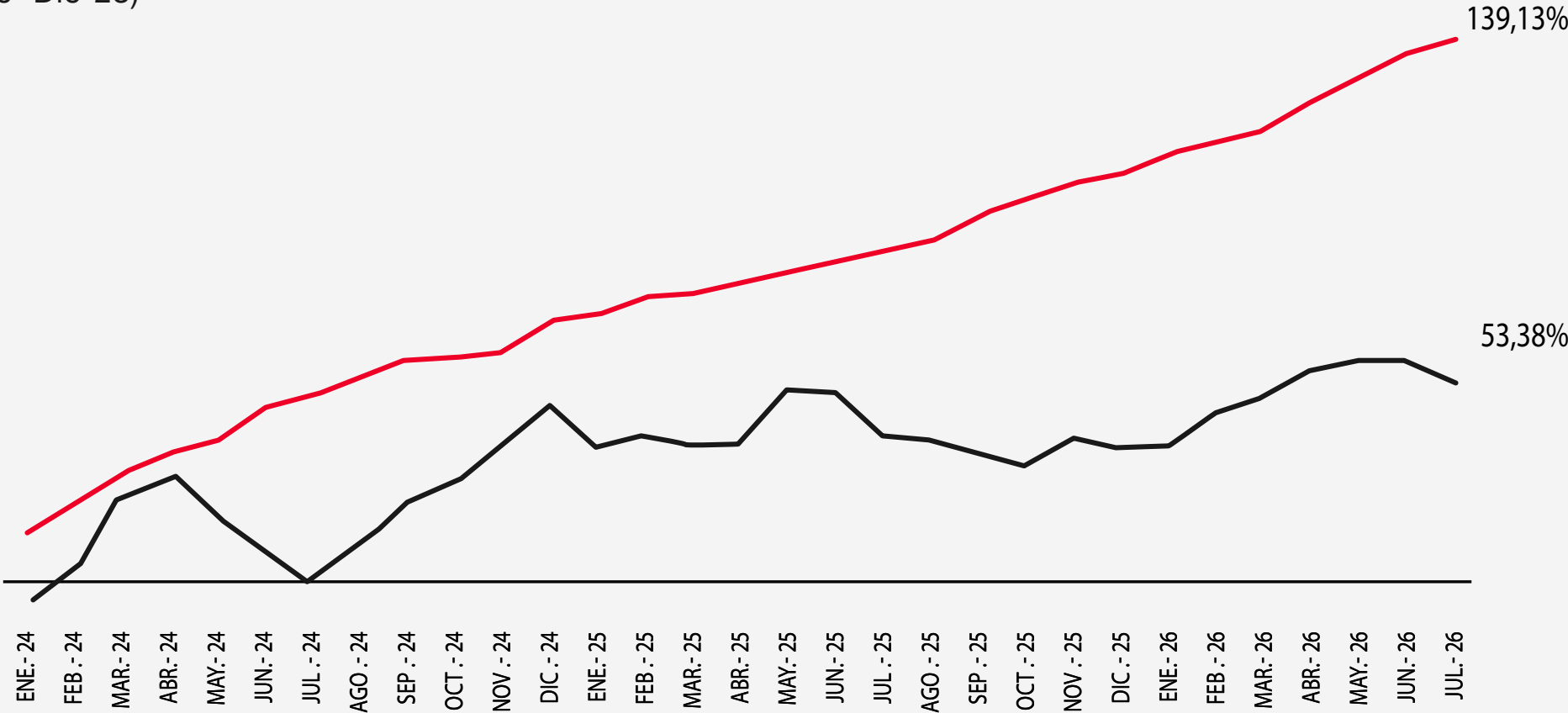
MERCADO DE LA CONSTRUCCIÓN

Modelo CAMARCO “Edificio Tipo”

(Base 100=Dic-23)

PESO

DÓLAR



FUENTE: Elaboración propia sobre la base Colegio de Escribanos CABA



MERCADO DE ● LA CONSTRUCCIÓN

El índice ISAC-INDEC a junio de 2026, muestra que la actividad de la construcción creció 4,0% frente a igual mes de 2025 y acumuló una suba de 2,8% en el primer semestre.

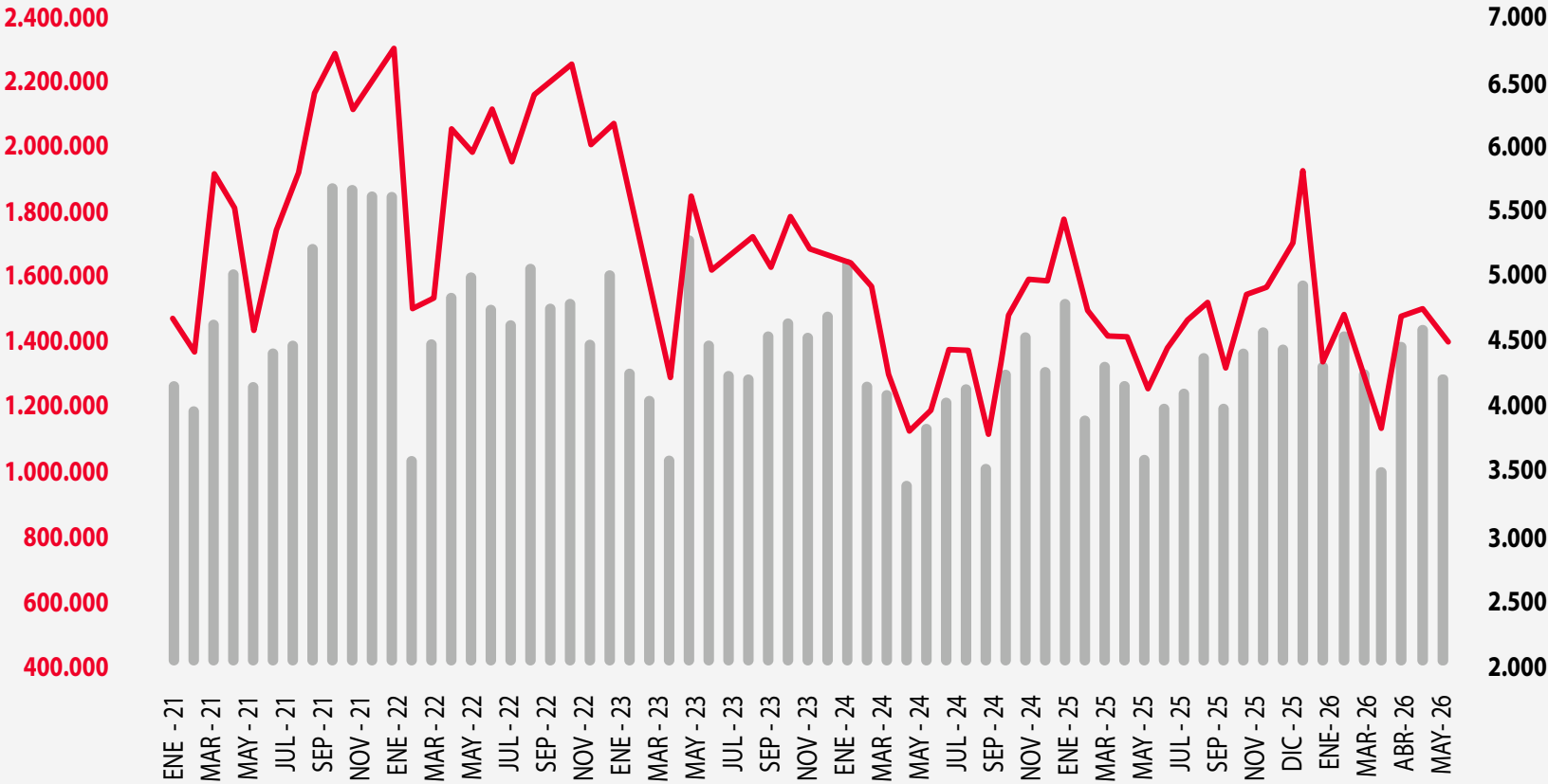
El panorama es más heterogéneo en el inicio de nuevas obras. La superficie autorizada por los permisos de edificación para obras privadas —relevados en una nómina representativa de 246 municipios— cayó 6,1% interanual en mayo de 2026, último dato disponible, cortando la buena racha de los meses anteriores.

Aún así, el acumulado enero-mayo de 2026 conserva un saldo positivo de 4,5% frente a igual período de 2025, lo que matiza el retroceso puntual del mes.

MERCADO DE LA CONSTRUCCIÓN

Metros cuadrados

Cantidad de permisos otorgados



FUENTE: INDEC: INDICADORES DE COYUNTURA DE LA ACT. DE LA CONSTRUCCIÓN.