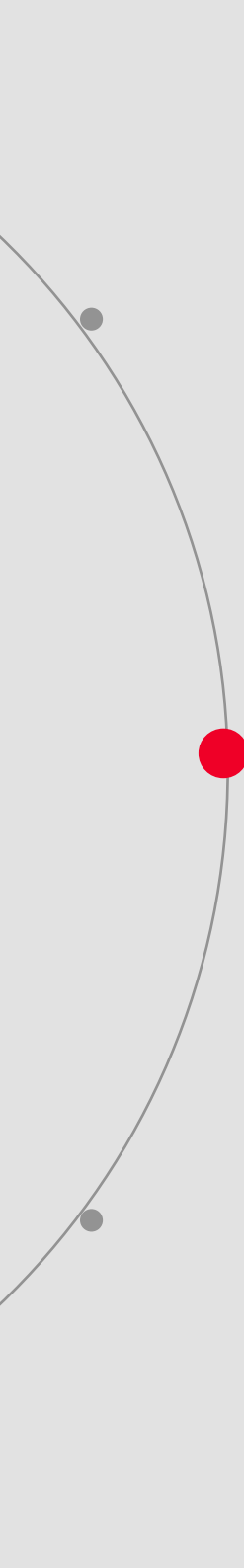




ToribioAchával

INFORME DE MERCADO RESIDENCIAL

Junio 2026



COYUNTURA ECONÓMICA

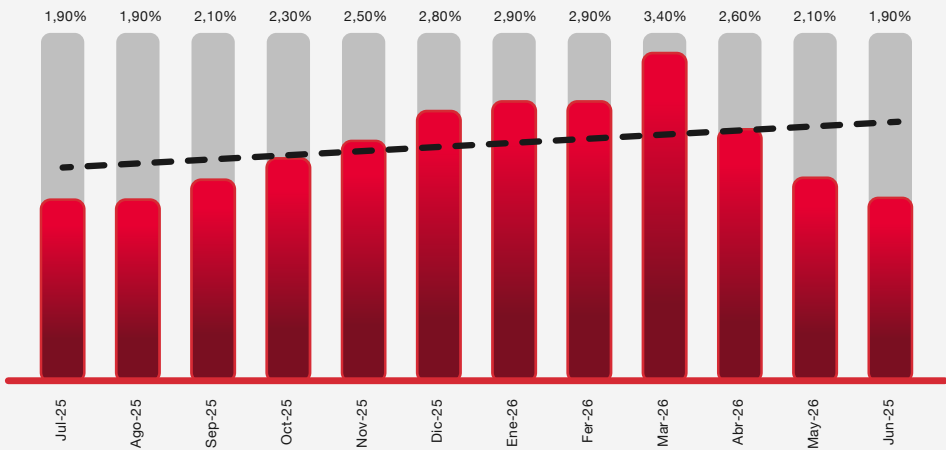
El IPC de junio se ubicó en 1,90%, retrocediendo 0,2 puntos porcentuales respecto al registro de mayo pasado. El dato marca el tercer mes consecutivo de corrección a la baja desde el máximo de 3,40% alcanzado en marzo, aunque la línea de tendencia del período conserva pendiente positiva. El acumulado enero-junio se ubica en torno al 16,9%, confirmando que la nominalidad de la economía continúa siendo elevada más allá de la moderación de los últimos meses.

El dólar libre profundizó en junio la reversión iniciada el mes anterior, con un incremento promedio del 3,15% durante el mes, acumulando ya dos meses consecutivos de suba tras la fase de apreciación cambiaria que había a comienzo del corriente año.

Las cuentas públicas mostraron en junio un resultado deficitario, interrumpiendo la racha de cinco meses consecutivos de superávit. Pese a este traspié puntual, el Sector Público Nacional acumuló en el primer semestre de 2026 un superávit primario en torno al 0,6% del PIB y un superávit financiero cercano al 0,1% del PIB, reafirmando el ancla fiscal del programa de gobierno.

COYUNTURA ECONÓMICA

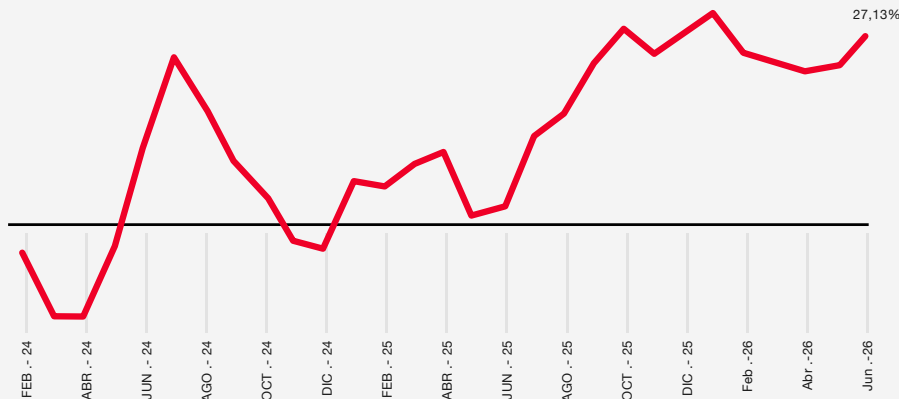
ÍNDICE Precios al consumidor



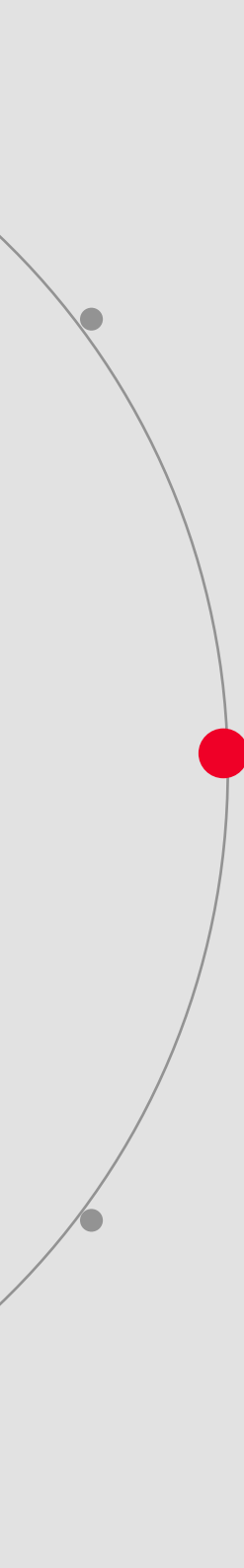
FUENTE: INDEC

Variación tipo de cambio libre

(Base 100 = Ene 24)



FUENTE: Elaboración propia sobre la base datos diario Ámbito Financiero



● DEMANDA

Las 5.990 operaciones de junio elevan a 31.503 el acumulado del primer semestre de 2026, prácticamente en línea con las 31.553 escrituras de igual período de 2025. Puesto en la perspectiva de la última década, el dato cobra otra dimensión: solo 2025 y 2026 superan las 31.000 operaciones en un primer semestre, ubicándose muy por encima del piso de 8.313 registrado en 2020 y también por sobre la mayoría de los años intermedios de la recuperación (2021-2024). El mercado porteño consolida así dos años consecutivos como los más activos de los últimos diez, sin depender (al menos durante el corriente año) del crédito.

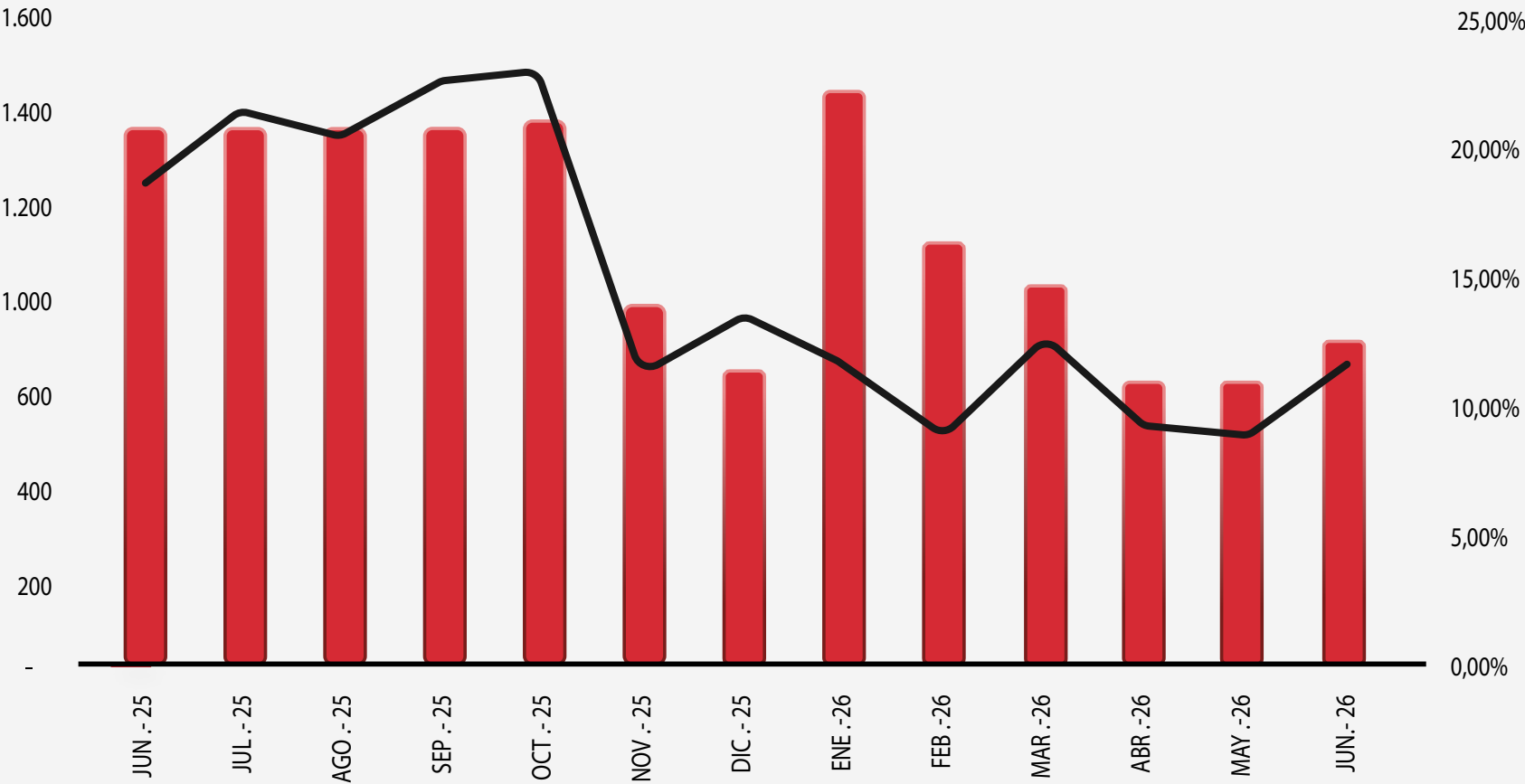
La novedad de junio está en el financiamiento hipotecario: las 765 escrituras con crédito representan el 12,77% de las operaciones del mes, el registro más alto desde marzo y el primer repunte, tanto en cantidad como en participación, luego de varios meses de caída ininterrumpida. El nivel sigue lejos del pico de 1.500 operaciones de octubre de 2025, pero la mejora simultánea del volumen y del porcentaje sobre ventas sugiere que el freno crediticio podría estar empezando a ceder.

DEMANDA

Financiación de inmuebles (Mensual)

Hipoteca

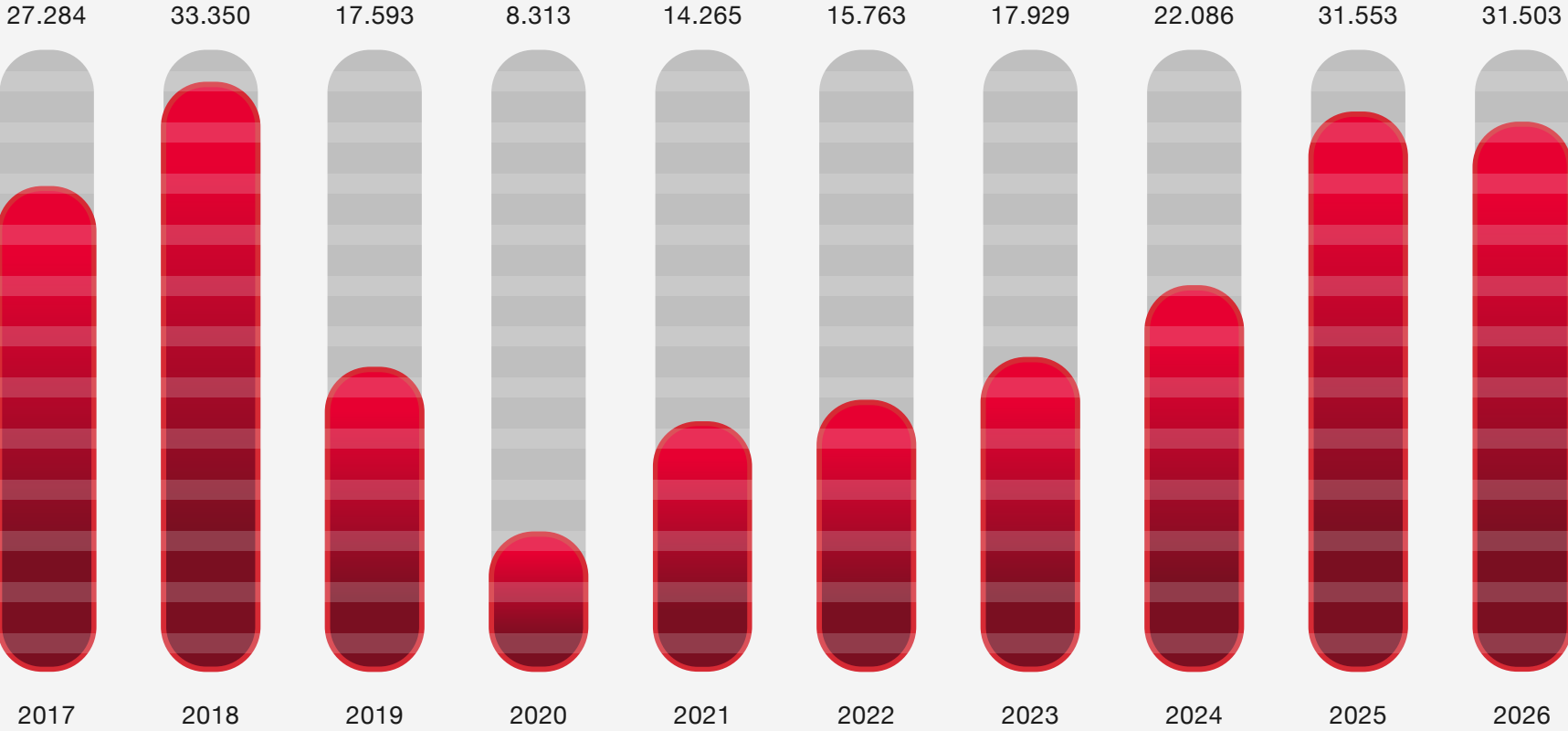
% S/VENTA



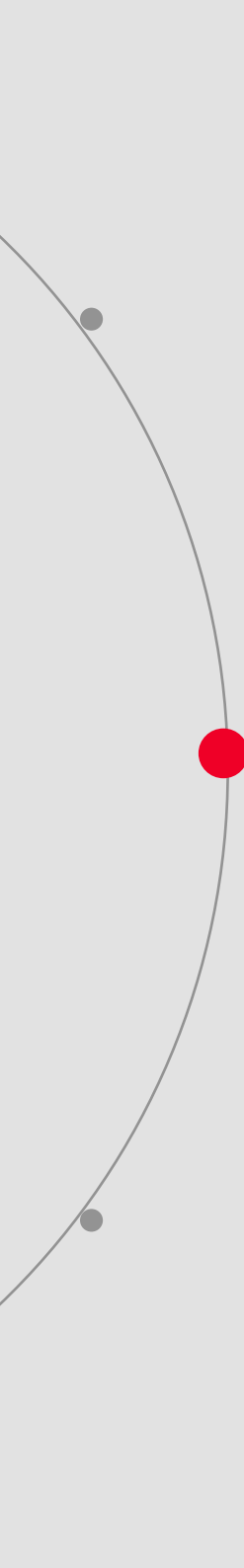
FUENTE: Elaboración propia sobre la base Colegio de Escribanos CABA

DEMANDA

Escrituras CABA (1° semestre)



FUENTE: Elaboración propia sobre la base Colegio de Escribanos CABA



OFERTA

Junio de 2026 marcó una divergencia más nítida entre las tres zonas relevadas que la observada en meses previos:

ABSC profundizó su corrección, con una caída mensual de 1,55% que la lleva a acumular una baja interanual de 0,43% y un retroceso de 1,68% en lo que va de 2026. Recoleta, en cambio, mostró una leve recuperación mensual (+0,37%), aunque conserva una variación interanual negativa de 1,36% y acumula -0,61% en el año.

El caso más singular es Caballito, que prácticamente se mantuvo estable en el mes (-0,06%) pero exhibe el único desempeño interanual claramente positivo de las tres zonas, con un alza de 3,81%, cerrando el semestre casi neutro (+0,03%).

En promedio, las tres zonas retrocedieron 0,41% frente a mayo, revirtiendo parte de la mejora interanual que veía asomar el mercado (+0,67% en promedio), en un semestre que acumula el 0,75% de caída conjunta.

La oferta total de inmuebles residenciales en la Ciudad de Buenos Aires aceleró su ritmo de crecimiento: avanzó 4,10% en la comparación interanual, aunque con un comportamiento mensual mixto según el segmento, ya que la suba se explica casi por completo por la modalidad “alquiler”.

En la modalidad “venta”, la oferta creció 4,10% interanual pero retrocedió 0,81% respecto de mayo, la primera contracción mensual tras varios meses de expansión sostenida. Por tipología, los “Departamentos” (concentran la mayor parte del segmento) fueron los que más pesaron en esa baja mensual (-1,17%), aunque igual mantienen un alza interanual de 3,44%. Por el contrario, las tipologías “Casas y PH”, siguieron creciendo mes a mes (+1,22% y +1,29% respectivamente) y lideran también la comparación interanual, con subas de 5,69% y 9,67%.

El alquiler fue el gran motor del mes: creció 3,81% frente a mayo y 9,34% interanual, acelerando claramente respecto del ritmo que traía. Lo más relevante es que esta vez la mejora no quedó circunscripta a las tipologías minoritarias: los “Departamentos” en alquiler —el grueso de la oferta— subieron 3,87% mensual y 8,18% interanual. “Casas y PH”, de todos modos, siguen mostrando los saltos interanuales más pronunciados (+25,51% y +39,55% respectivamente), aunque en el mes la tipología “Casas” tuvo una leve retracción (-0,65%) mientras PH continuó en alza (+4,55%).

OFERTA

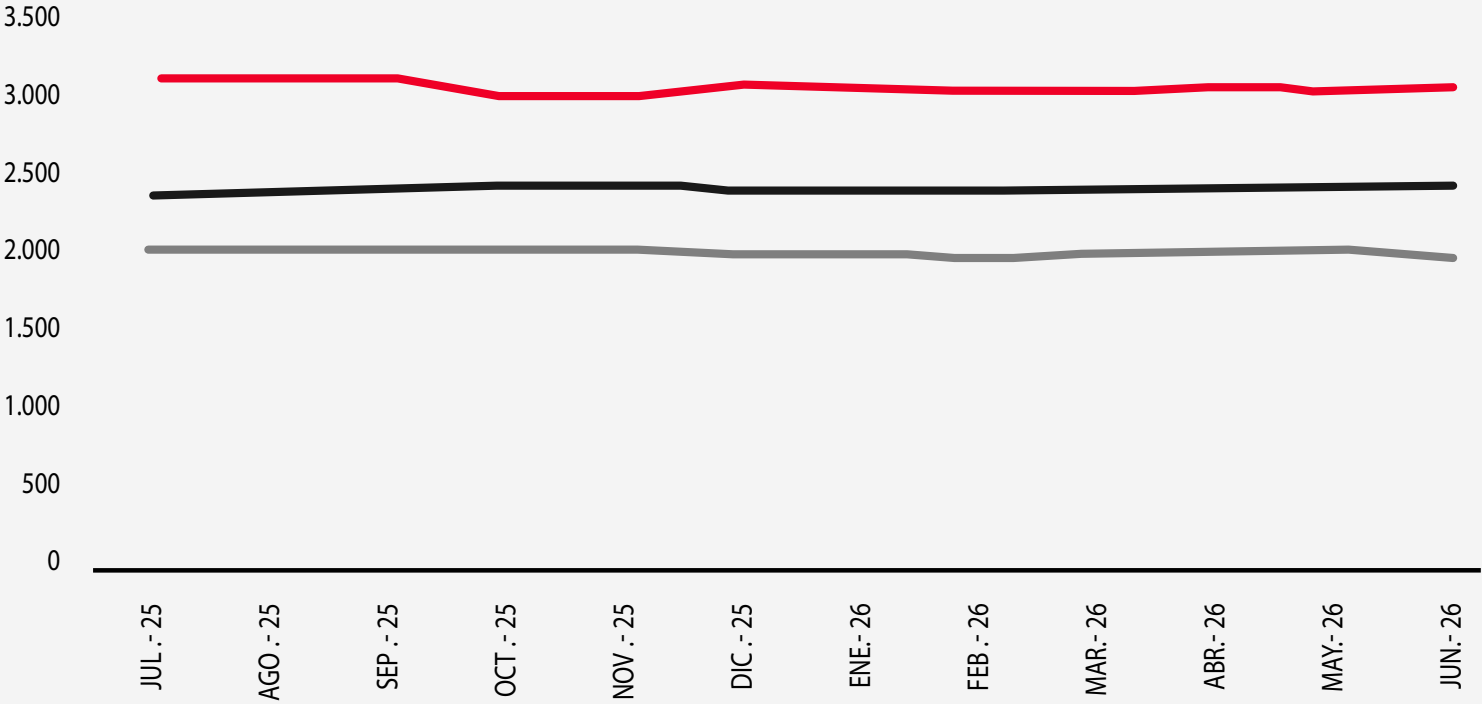
Valores de ofrecimiento

(Deptos usados)

Recoleta

Caballito

ABSC
(Almagro, Balvanera, Boedo y San Cristóbal)



FUENTE: Depto. Consultoría Toribio Achával

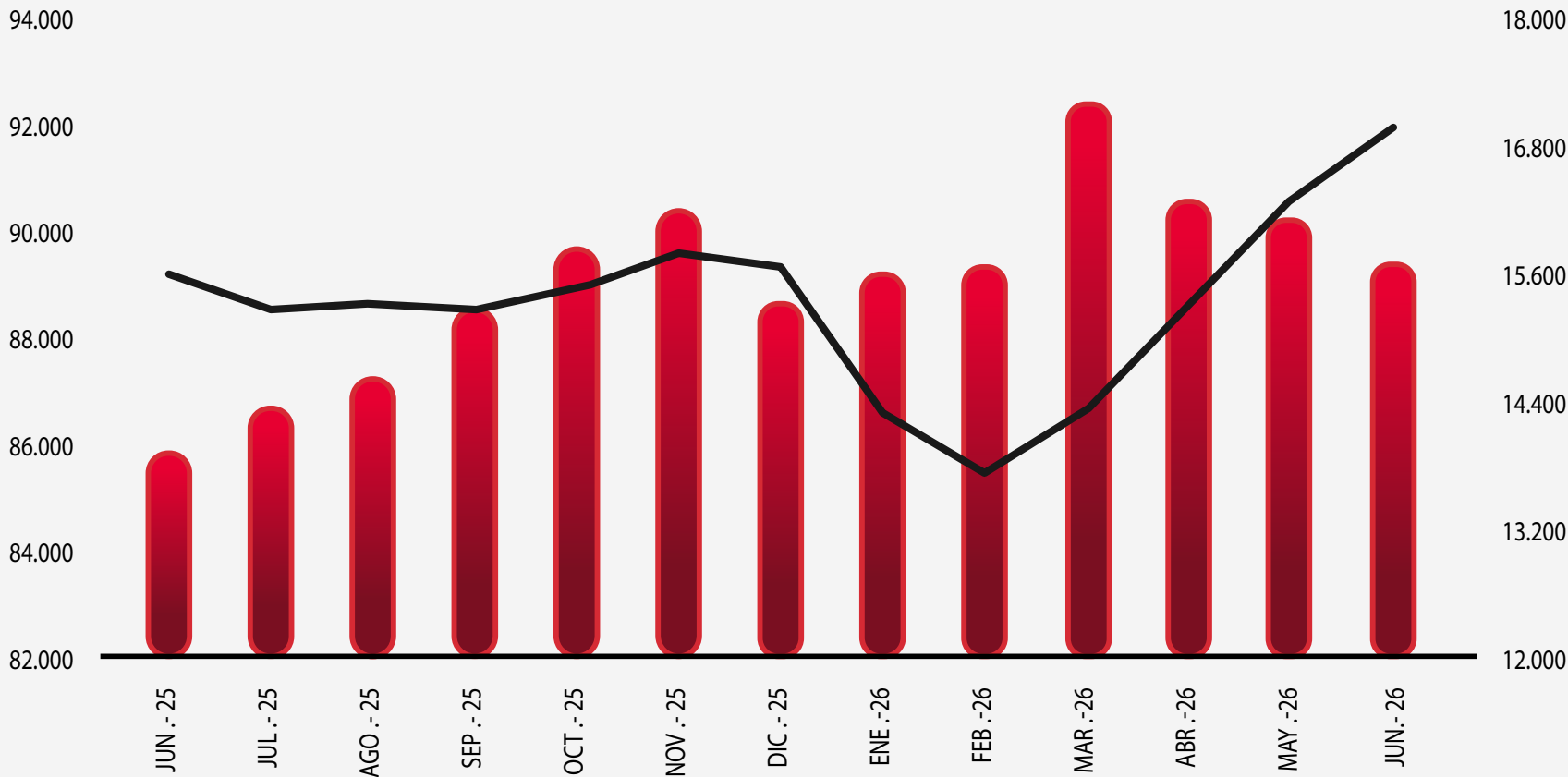
ToribioAchával

OFERTA

Publicaciones en portales Inmuebles residenciales

Venta
(Eje izquierdo)

Alquiler
(Eje derecho)



FUENTE: Elaboración propia. Publicaciones en Zonaprop



MERCADO DE ● LA CONSTRUCCIÓN



La evolución del costo de construcción según el modelo "Edificio Tipo" de CAMARCO mostró en junio de 2026 una dinámica más moderada que en meses anteriores. Si bien el índice medido en pesos avanzó 2,88% respecto a mayo, sosteniendo su sendero alcista nominal, la traducción a dólares estadounidenses arrojó una variación prácticamente neutra: apenas -0,26%. El dato marca una pausa en la tendencia de encarecimiento en moneda dura que había caracterizado buena parte del semestre.

Esta moderación en los costos convivió, sin embargo, con una señal más débil en el frente de la demanda de insumos. El Índice Construya (IC) registró en el último mes un descenso de 1,99% en la comparación con mayo pasado, además de una caída interanual de 0,6%, interrumpiendo la recuperación que venía insinuando el indicador. De todos modos, el índice acumula un incremento del 0,5% en el primer semestre.

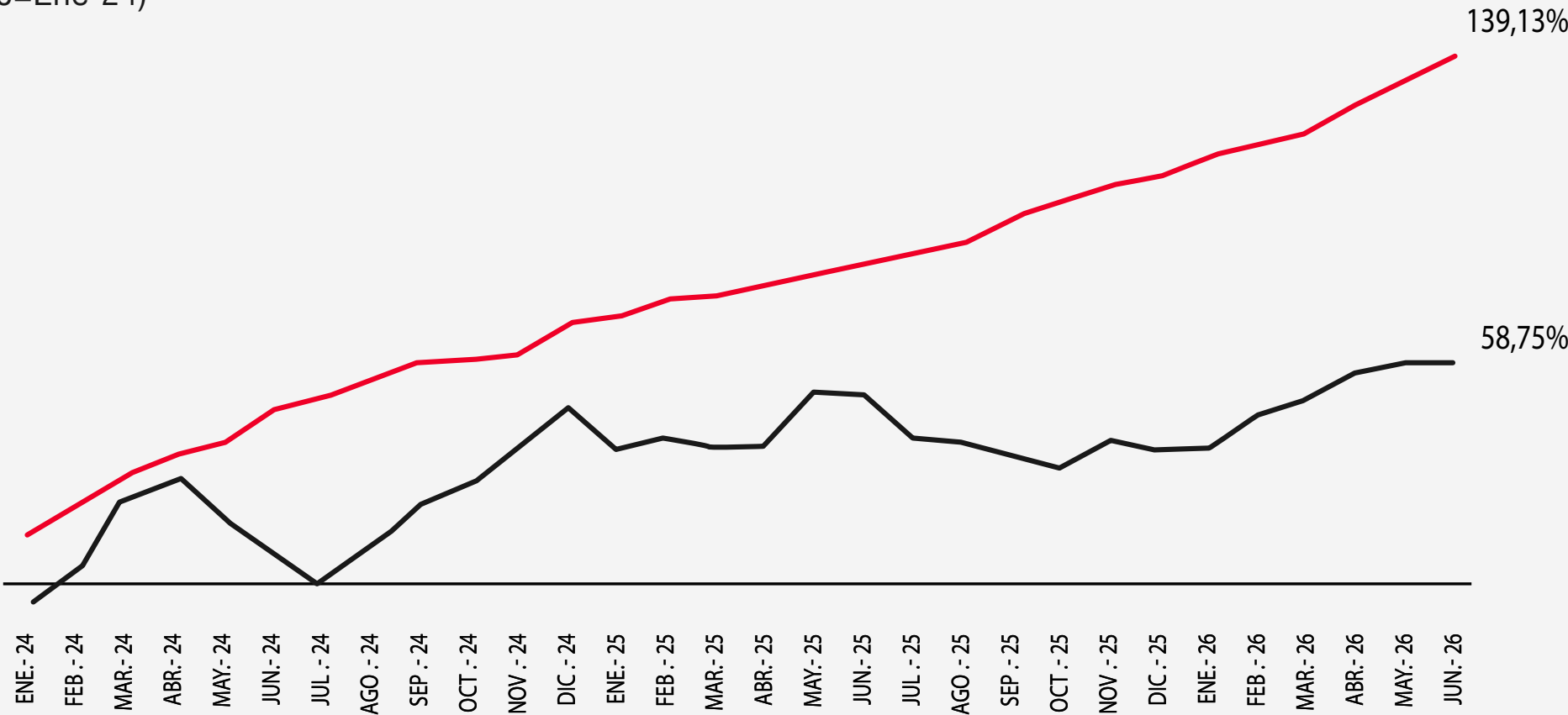
MERCADO DE LA CONSTRUCCIÓN

Modelo CAMARCO “Edificio Tipo”

PESO

DÓLAR

(Base 100=Ene-24)



FUENTE: Elaboración propia sobre la base Colegio de Escribanos CABA



MERCADO DE **● LA CONSTRUCCIÓN**



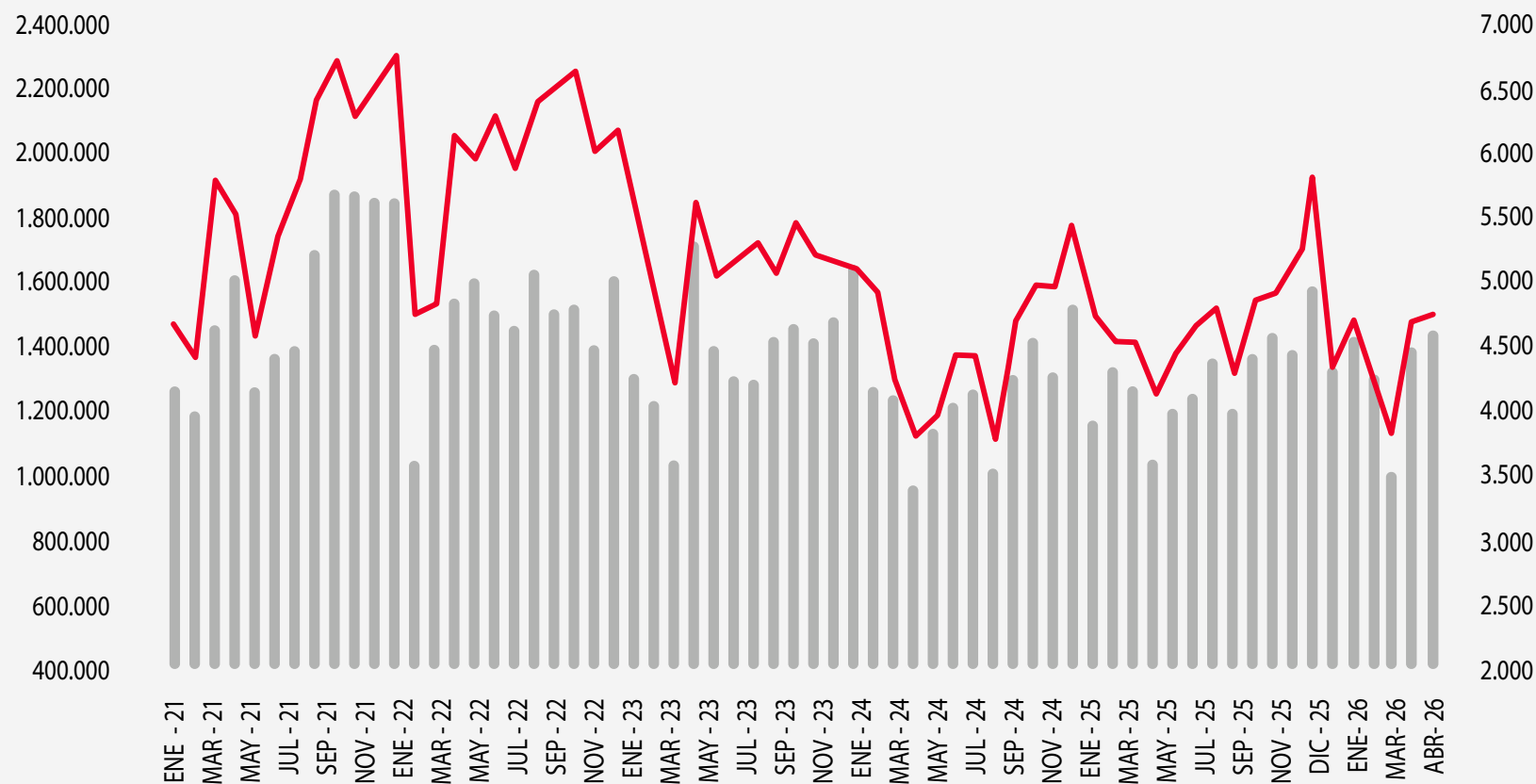
El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) revirtió en mayo de 2026 la pausa que había mostrado el mes previo. La serie general anotó una suba interanual de 4,1%, mientras que la medición mensual creció el 6,3% respecto de abril, confirmando que el traspíe de abril no marcó un cambio de tendencia. Con este resultado, el acumulado de los primeros cinco meses de 2026 pasó a mostrar un incremento de 2,5% frente a igual período de 2025.

La mayor actividad también encuentra un correlato en el inicio de nuevas obras: la superficie autorizada para la construcción de obras privadas, creció el 16,6% interanual en abril de 2026, acelerando frente al ritmo que traía. El acumulado del primer cuatrimestre del año se ubica así 7,6% por encima de igual período de 2025, reforzando la lectura de un sector que combina una mejora genuina de la actividad con un flujo positivo de nuevos proyectos en cartera.

MERCADO DE LA CONSTRUCCIÓN

Metros cuadrados

Cantidad de permisos otorgados



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