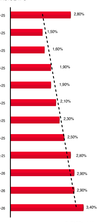
INFORME DE MERCADO RESIDENCIAL

MARZO 2026

ToribioAchával

COYUNTURA ECONOMICA



La inflación de marzo volvió a sorprender al alza. El INDEC informó que el IPC se incrementó el 3,4% mensual (+0,5pp por encima de febrero) y el dato más elevado desde el mismo mes de 2025. Con esto, el acumulado del primer trimestre llegó al 8,4% marcando 10 meses del índice acelerando.

Para el mes de abril, el REM proyecta una inflación del 2,4% mensual, sin el efecto combustibles se dispar, sin embargo, el mercado viene revisando al alza sus estimaciones para el año y el consenso ya se sitúa en torno al 32% para 2026.

En el frente cambiario, el dólar libre exhibió un comportamiento bajista: durante marzo cayó en torno al 1,18% respecto al período pasado, y continúa con la tendencia bajista desde el inicio del año (-3,42%). Este escenario sigue siendo positivo gracias a la oferta de divisas y a la ausencia, a la fecha, de compras de divisas efectuadas por el BCRA.

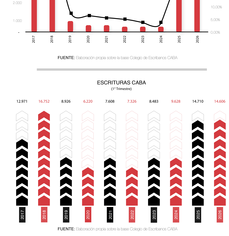
La persistencia del superávit fiscal (0,5% primario y 0,2% financiero sobre el PB) refuerza una disciplina contractiva por parte del Sector Público Nacional. Dado el descenso en los ingresos tributarios, el sostenimiento de estos indicadores se explica por una ejecución presupuestaria que aplicó recortes adicionales en el gasto público para absorber la caída de recursos.

DEMANDA

El mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires mostró una notable aceleración al cierre del primer trimestre de 2026. Particularmente en marzo, se registraron 5.590 escrituras, cifra que representa un salto del 56,71% respecto febrero pasado y un volúmen incremental del 71,9% en comparación con el mismo mes de año anterior. Gracias a este desempeño mensual, el acumulado del trimestre alcanzó las 14.898 operaciones, ingresando estadísticamente en niveles muy similares a los de 2023 (14.119 escrituras, con una diferencia de apenas el 4,7%) y consolidando un piso de actividad muy superior al promedio de los últimos años.

Este dinamismo operativo se sostiene sobre fundamentos económicos y financieros de profundidad. Luego de haber tocado un máximo cercano a las 1.500 operaciones en octubre de 2025, el flujo crediticio continuó contraíéndose hasta marzo de 2026 con un total mensual de 604 hipotecas. Esta retracción del crédito hipotecario, no impactado directamente en la demanda, mientras que en 2025 el crédito impulsaba una porción significativa de las ventas, la participación de las hipotecas sobre el total de escrituras exhibe una dinámica descendente en el arranque de este año.

Esta dinámica sugiere que el mercado inmobiliario actual cuenta con a saber transcurrido casi exclusivamente por compradores de contado, que operan con mayor agilidad y sin la dependencia del financiamiento bancario. La baja de superficie promedio masiva actua como el principal limitante para un crecimiento aún mayor, condicionando la expansión del volúmen total a la capacidad de ahorro y la confianza del inversor genuino.



OFERTA

Durante el primer trimestre de 2026, el mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires consolida una tendencia de apreciación sostenida en términos monetarios. Si bien el primer trimestre del año mostró una estabilización en los precios, la comparación frente a los registros de marzo de 2025 revela un crecimiento marginal.

En términos de valores de publicación, se observa un amesetamiento generalizado en el stock de departamentos usados. El barrio de Recoleta lidera esta tendencia con un incremento interanual del 1,8% en su valor de publicación, alcanzando los USD 2.370 por metro cuadrado. Por su parte, el mercado de Caballito acompañan este comportamiento con subas más moderadas, del 0,6% y 1,2% respectivamente.

En cuanto a la dinámica de los avisos de publicación de inmuebles residenciales en la ciudad, el volumen de publicación en venta presenta variaciones significativas en el último año. En marzo de 2026, la oferta total avanza registró un incremento superior al 9% respecto a marzo de 2025, superando las 92.000 unidades.

En contraposición, el segmento de alquileres presenta una trayectoria de alta volatilidad. Aunque en marzo de 2026 se observó una recuperación del 6,7% respecto al pico registrado en febrero del mismo año, el stock total de anuncios de locación se mantiene por debajo del promedio registrado desde la denominación de la ley de alquileres.

El análisis por tipologías revela un comportamiento disparo durante el último mes para los avisos de alquileres: la tipología PH registró un incremento del 15,63%, liderando la recuperación de las publicaciones. Por su parte, la oferta de "Departamentos" cresció el 4,15%, mientras que la tipología "Casas" exhibió una retracción marginal del 1,33%.

MERCADO DE CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción para el "Edificio Tipo" de la CAC marcó en marzo de 2026 una tendencia similar a la del mes previo: mientras el componente en dólares continúa su tendencia bajista, el componente en apreciación del tipo de cambio impulsó una suba del 2,80% en dólares.

De esta manera, el indicador acumula un alza del 9% en el primer trimestre del año y ya suma 14 meses de alza, alcanzando los máximos registrados en mayo pasado.

Durante marzo, el Índice Construye (IC) –que monitorea los volúmenes vendidos y el sector privado por las empresas líderes del sector– registró un incremento mensual del 1,3%, posicionándose el 11,1% por encima de los niveles de marzo de 2025. Con este resultado, el acumulado del primer trimestre del año registra una caída del 2,8% en comparación con el mismo período del año anterior. Pese a esta leve recuperación, los despachos aún operan el 25% por debajo de sus picos históricos.

Los datos de febrero de 2026, referentes al nivel de actividad de la obra en curso, mostraron un incremento mensual del 1,2% y una caída del 1,3% respecto a enero del 2026, sumando por una caída del 1,3% respecto a enero de 2026, revertiendo la tendencia de crecimiento del mes anterior mientras que el IC aún se encuentra en niveles de actividad sustiá una contracción del 2,1% en comparación mensual de 2025.

Pese a la caída mensual de febrero, el acumulado del primer trimestre del año se ubicó apenas 0,8% por debajo del promedio de los últimos 12 meses, ubicándose el desempeño del mes de enero.

El análisis de la superficie autorizada para obras privadas refleja una dinámica de cautela al inicio de 2026. El total de superficie a construir en los 176 municipios de referencia registró un alza interanual del 3,1%, la cantidad de permisos otorgados (Ene. 21 - Ene 26) aumentó un 4,5% respecto al año. Sin embargo, en 2026 la tendencia se revierte, con variaciones interanuales cercanas al 4% con un acumulado de 8,2% sobre 2024. El mes de 2026 mantiene la tendencia positiva aunque a un ritmo más moderado.

CAMILA BAR
Analista de Inteligencia de mercado
camilabar@toribioachaval.com
11 3498-4880

SERGIO BERNASCONI
Analista de Inteligencia de mercado
sergiobernasconi@toribioachaval.com
11 5261-4039

MATEO GARCÍA
Director Residencial
mategarcia@toribioachaval.com
11 5924-7948

ToribioAchával