INFORME

DE MERCADO
RESIDENCIAL

MAYO 2026

ToribioAchával

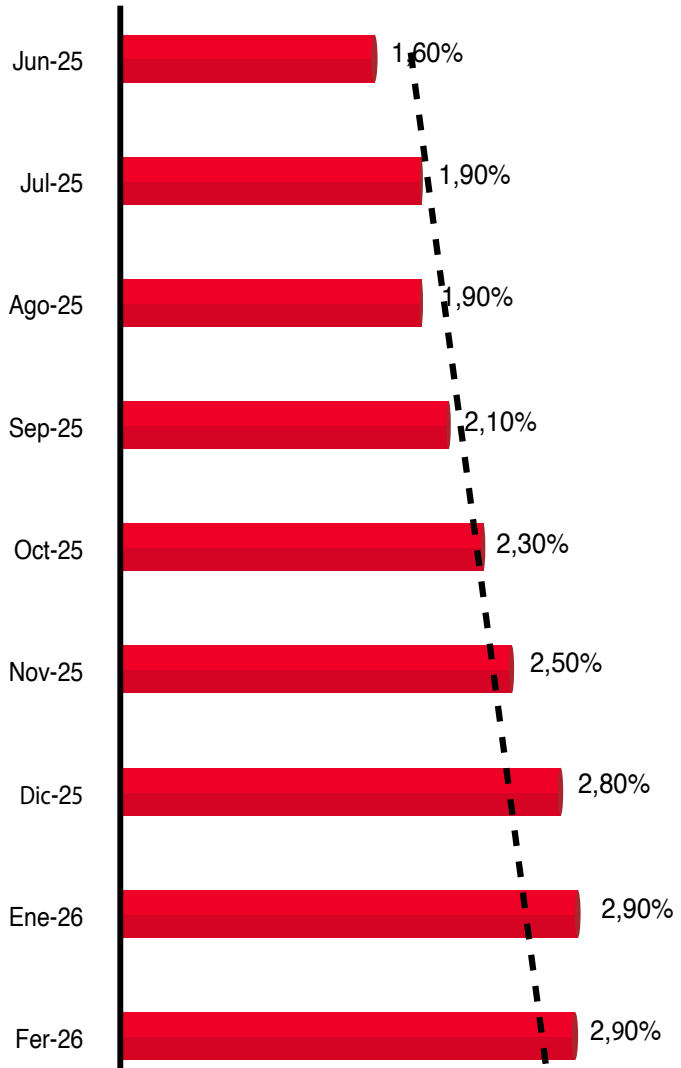
COYUNTURA ECONOMICA

El IPC de mayo se ubicó en 2,1%, retrocediendo 0,5 puntos porcentuales respecto al registro de abril. El dato consolida una corrección a la baja por segundo mes consecutivo luego del máximo de 3,4% alcanzado en marzo, aunque la línea de tendencia del período se mantiene con pendiente positiva, lo que relativiza la lectura de corto plazo. El acumulado enero-mayo se aproxima al 14,3%, reflejando que la nominalidad de la economía sigue siendo elevada pese a la moderación reciente.

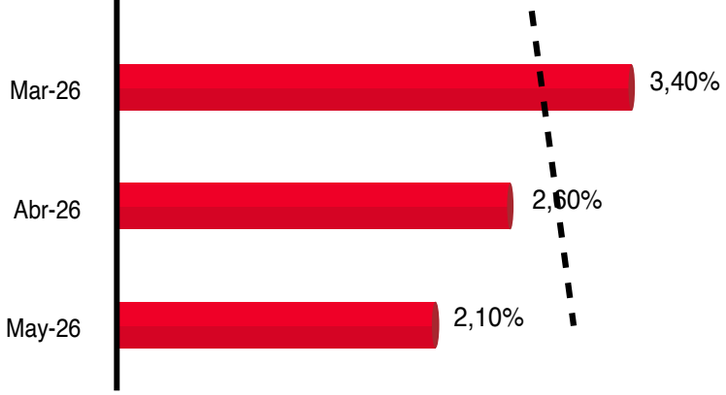
En el mercado cambiario, el dólar libre revirtió en mayo la dinámica de los dos meses anteriores: el índice acumulado (base 100 = ene-24) trepó a 23,25%, recuperando terreno desde los 22,50% de abril. El movimiento pone en pausa la secuencia de apreciación del tipo de cambio que había caracterizado marzo y abril, y devuelve al índice a valores cercanos a los registrados a principios de año.

El Sector Público Nacional (SPN) registró superávit primario y financiero durante mayo, consolidando

ÍNDICE IPC

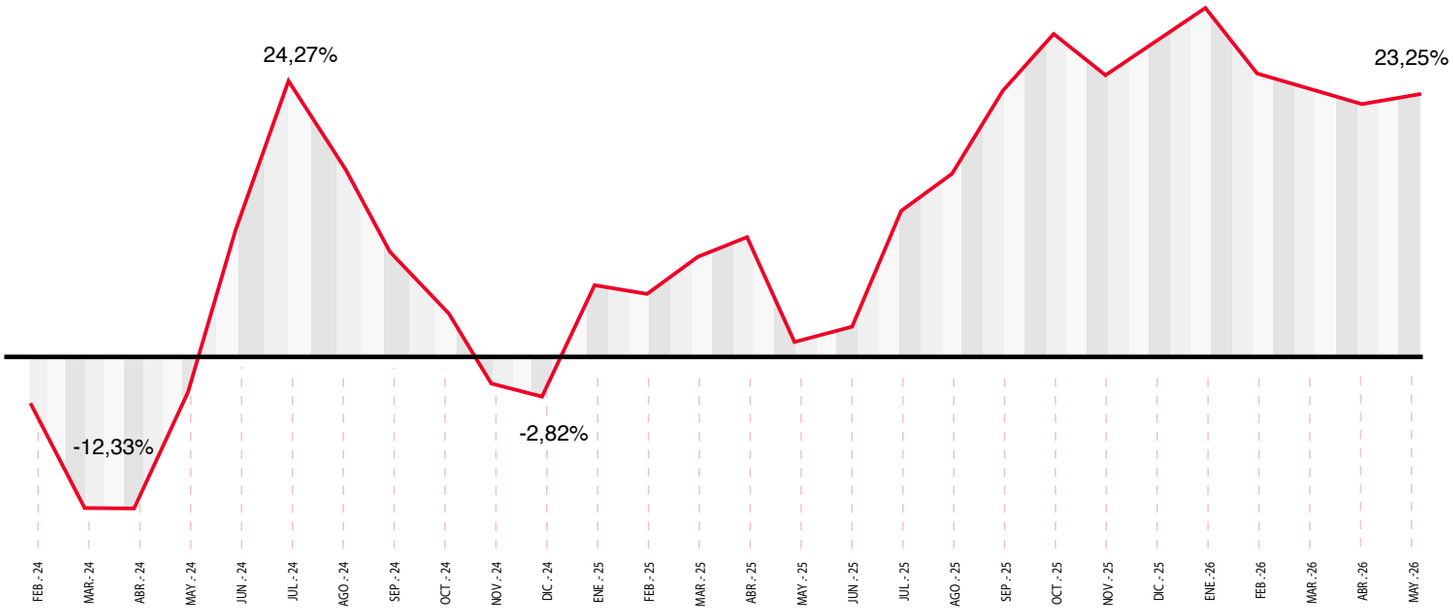


cinco meses ininterrumpidos de resultados positivos. En consecuencia, el acumulado de los primeros cinco meses de 2026 arrojó un superávit primario en torno al 0,7% del Producto Interno Bruto (PIB) y un superávit financiero del 0,2% del PIB.



FUENTE: INDEC

VARIACIÓN TIPO DE CAMBIO LIBRE
(BASE 100 = ENE 24)



FUENTE: Elaboración propia sobre la base datos diario Ámbito Financiero

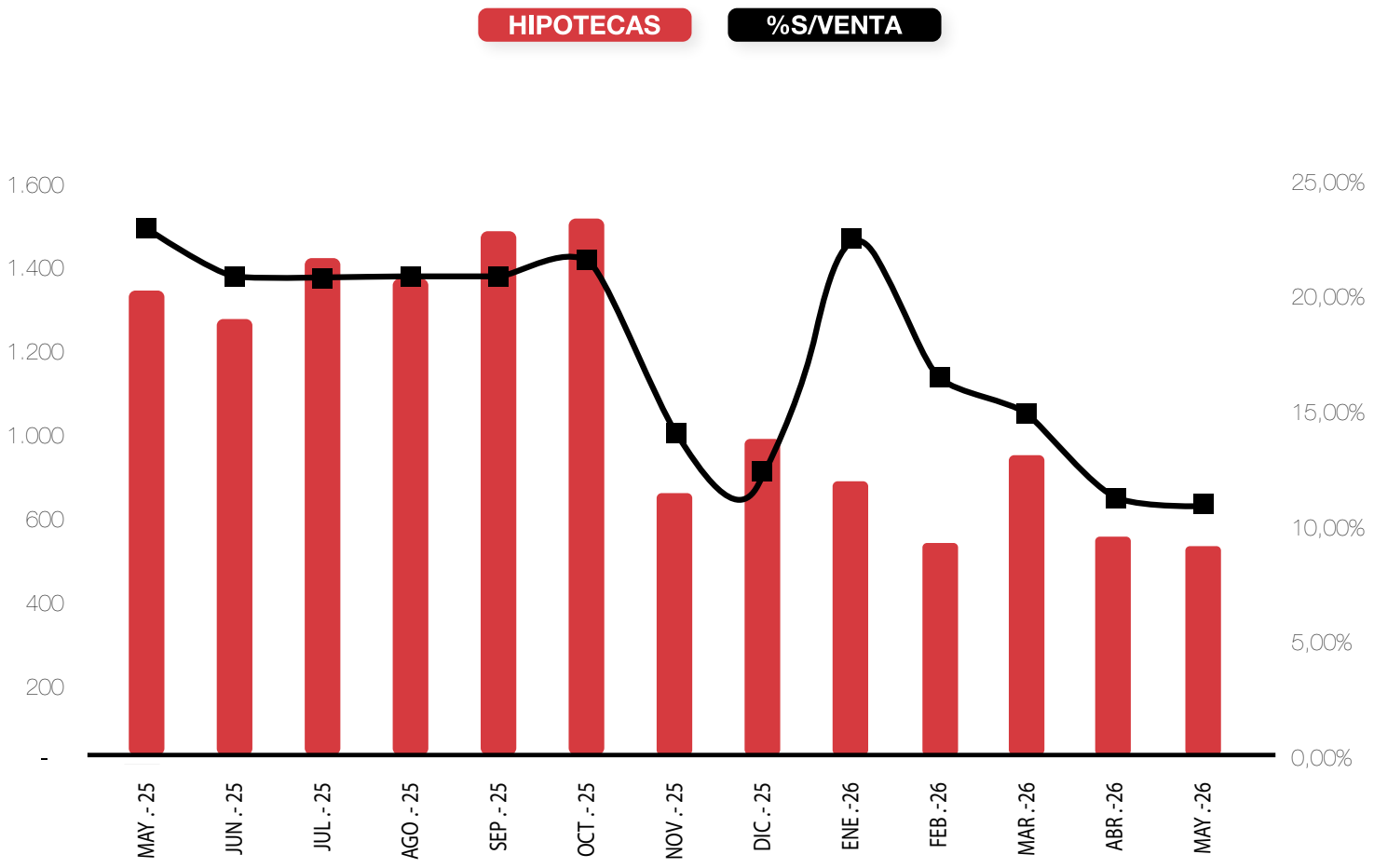
DEMANDA

Las 5.435 operaciones de mayo del corriente anunciadas por el Colegio de Escribanos de la ciudad coronan un buen arranque de año para el mercado inmobiliario porteño. Las 25.513 escrituras registradas entre enero y mayo ubican a 2026 prácticamente a la par de 2025 (25.791), con una diferencia de apenas el 1,1%, pero por encima de los niveles que caracterizaron la mayor parte de la década. Estos niveles de escrituración en particular confirman que la demanda se sostiene traccionada fundamentalmente por quienes acceden al mercado con fondos propios.

El financiamiento hipotecario, en cambio, muestra una dinámica bien distinta. Con sólo 587 escrituras respaldadas por crédito en mayo, la contracción respecto al pico de octubre de 2025 —cuando se habían alcanzado 1.500 operaciones— resulta marcada. La financiación de inmuebles explica sólo el 10,8% de las transacciones, el registro más bajo del año, una señal clara de que el encarecimiento del crédito que siguió a las elecciones legislativas de medio término sigue pesando sobre el mercado. Mientras ese freno persista, el crecimiento del sector dependerá casi exclusivamente del ahorro acumulado de los compradores.

FINANCIACIÓN DE INMUEBLES

(Mensual)

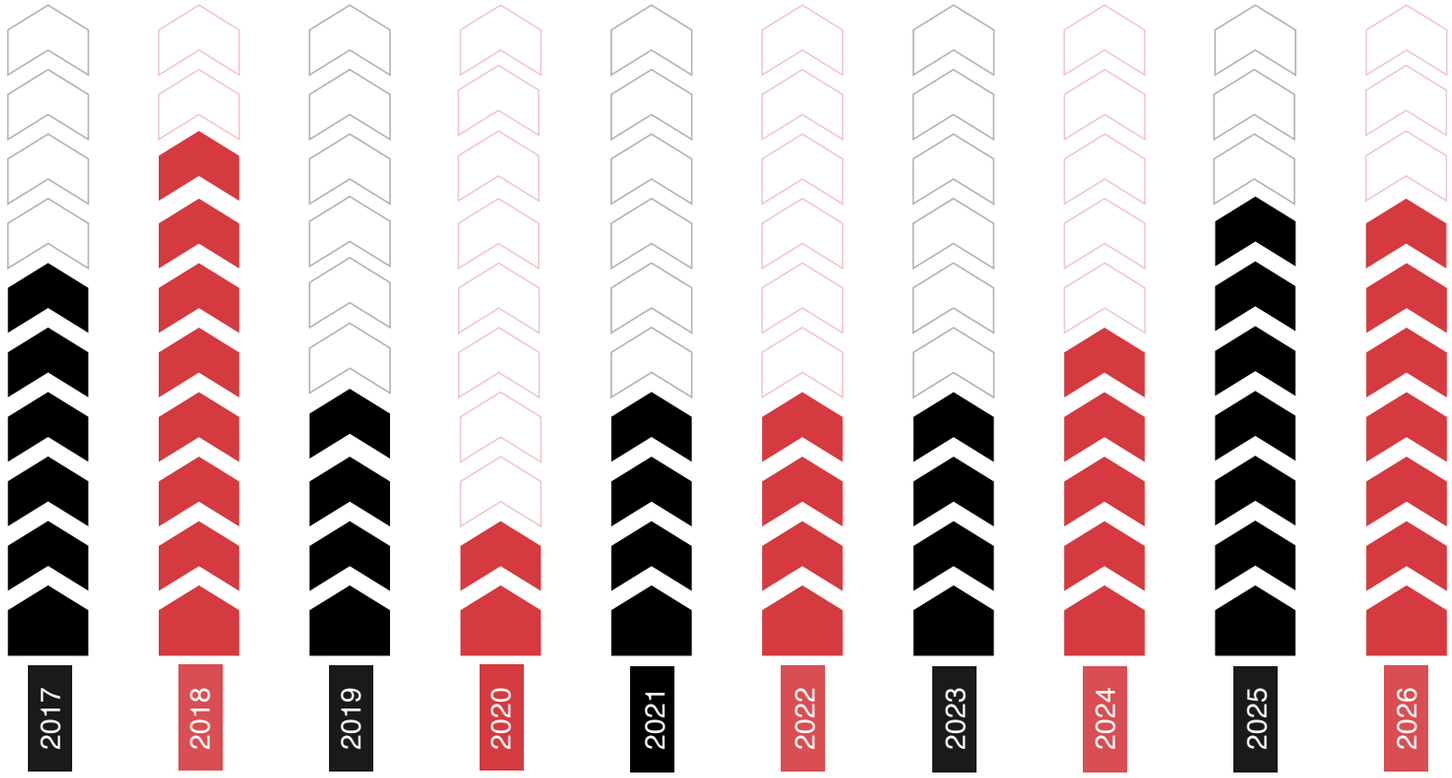


FUENTE: Elaboración propia sobre la base Colegio de Escribanos CABA

ESCRITURAS CABA

(ene-mayo)

22.114	28.720	14.892	6.908	11.826	12.758	14.609	17.854	25.791	25.513



FUENTE: Elaboración propia sobre la base Colegio de Escribanos CABA

OFERTA

En mayo de 2026, los valores de oferta de departamentos en los tres sectores de la ciudad relevados registraron variaciones marginales respecto al mes anterior. ABSC (Almagro, Balvanera y San Cristóbal) prácticamente no mostró cambio mensual, con una variación casi imperceptible de -0,04%. Recoleta retrocedió aproximadamente 0,3% frente a abril, mientras que Caballito registró una caída de magnitud similar, en torno al 0,03%.

Al comparar con el mismo mes del año anterior, el comportamiento fue positivo en los tres casos pero con intensidades distintas. Caballito lideró la variación interanual con una suba de 4,4%, seguido por ABSC con un incremento de 2,3% y Recoleta con 1,3%.

A su vez, en lo que va de 2026, el desempeño acumulado es acotado en todos los casos. ABSC y Recoleta muestran caídas de 0,1% y 1,0% respectivamente, mientras que Caballito se mantiene prácticamente neutro con una variación positiva de menos del 0,1%. La lectura de mayo 2026 es de estabilización indicando que el impulso alcista que caracterizó buena parte del ciclo previo se ha pausado en los primeros meses del año.

Por su parte, la oferta total de inmuebles residenciales en la Ciudad de Buenos Aires creció 4,5% respecto del mismo mes del año anterior y 0,6% frente a abril de 2026. Este comportamiento refleja una tendencia de recuperación sostenida que se viene observando desde mediados de 2024, cuando la oferta había tocado sus valores más bajos.

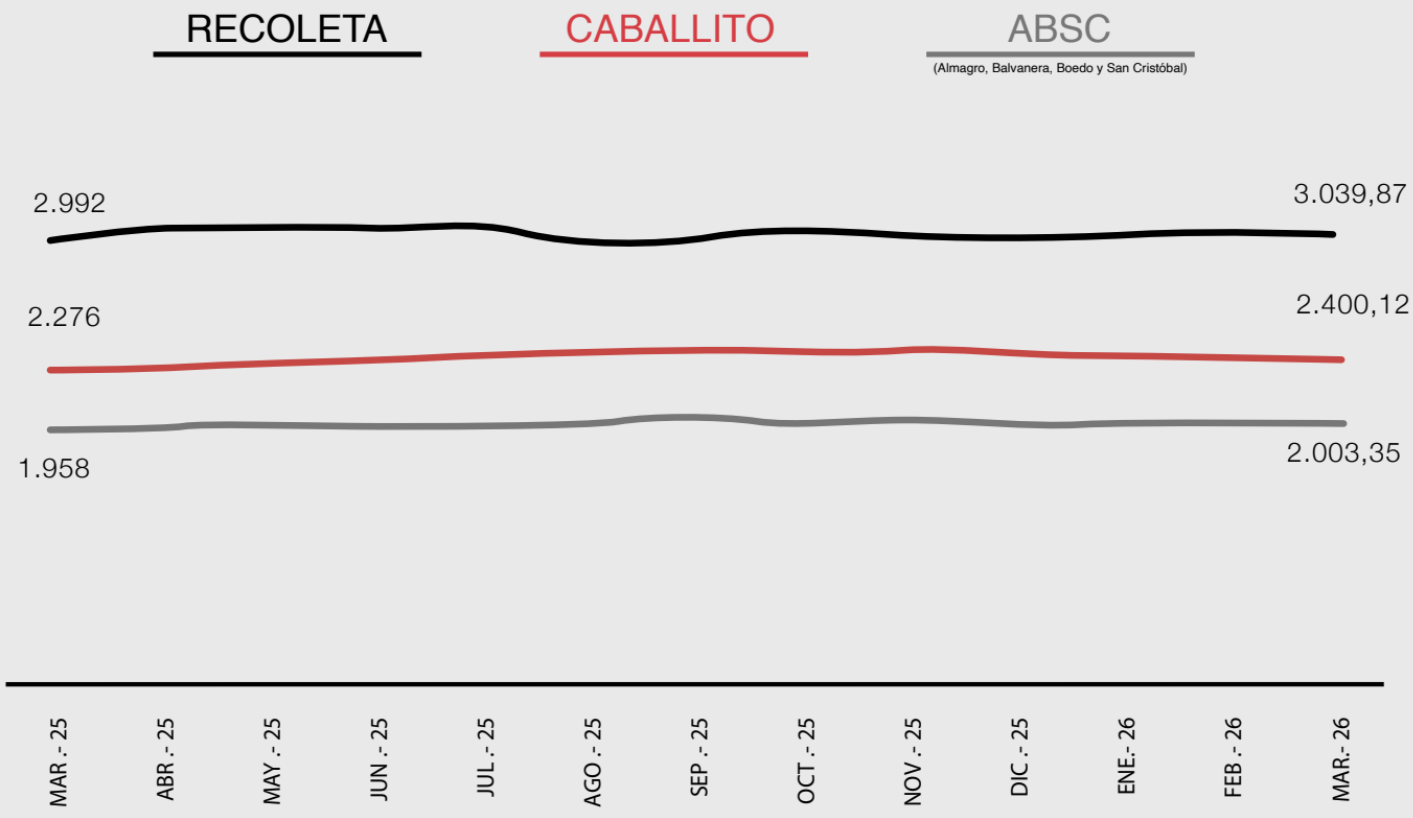
En el segmento de venta, la variación interanual fue de +4,4%, con los PH como la tipología de mayor crecimiento (+7,8%), seguidos por los departamentos (+4,1%) y las casas (+3,1%). Sin embargo, en términos mensuales los avisos de inmuebles residenciales en venta mostraron una leve contracción de -0,5%, lo que sugiere una estabilización de la oferta en este segmento luego de varios meses de expansión.

El segmento de alquiler tuvo un comportamiento diferente: creció 6,8% respecto de abril de 2026 y 5,4% en términos interanuales. Este desempeño es consistente con el proceso de normalización del mercado de alquileres que se inició a partir del segundo trimestre de 2024, cuando la oferta comenzó a recuperarse tras la caída registrada durante 2023.

Dentro de los avisos publicitarios en alquiler, los PH y las casas mostraron las variaciones interanuales más pronunciadas (+39,4% y +21,3% respectivamente), aunque estas tipologías representan una porción reducida del total del segmento, donde los departamentos concentran la mayor parte de la oferta. En términos mensuales, los departamentos en alquiler crecieron el 6,9%, en línea con el comportamiento general del segmento.

VALORES DE OFRECIMIENTO

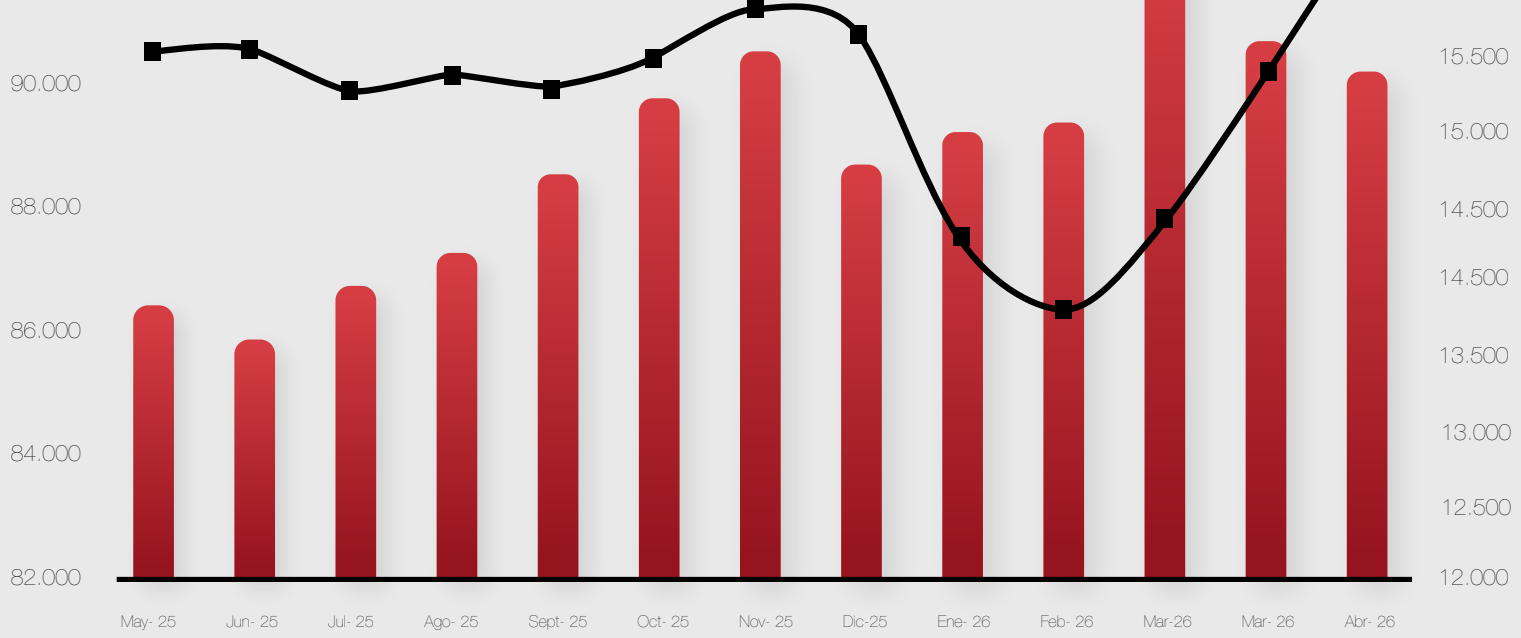
(Deptos usados)



FUENTE: Consultoría Toribio Achaval

PUBLICACIONES EN PORTALES

(Inmuebles Residenciales)



FUENTE: Elaboración propia.Publicaciones en ZonaProp

MERCADO DE CONSTRUCCIÓN

La evolución del costo de construcción, de acuerdo con el modelo 'Edificio Tipo' de la CAMARCO, reafirmó su sendero alcista durante mayo de 2026. Al alcanzar los 21.035,6 puntos frente a los 20.493,2 del mes previo; el indicador evidenció un encarecimiento del 2,65% en dólares estadounidenses, prolongando así la tendencia de incremento de los costos en moneda dura.

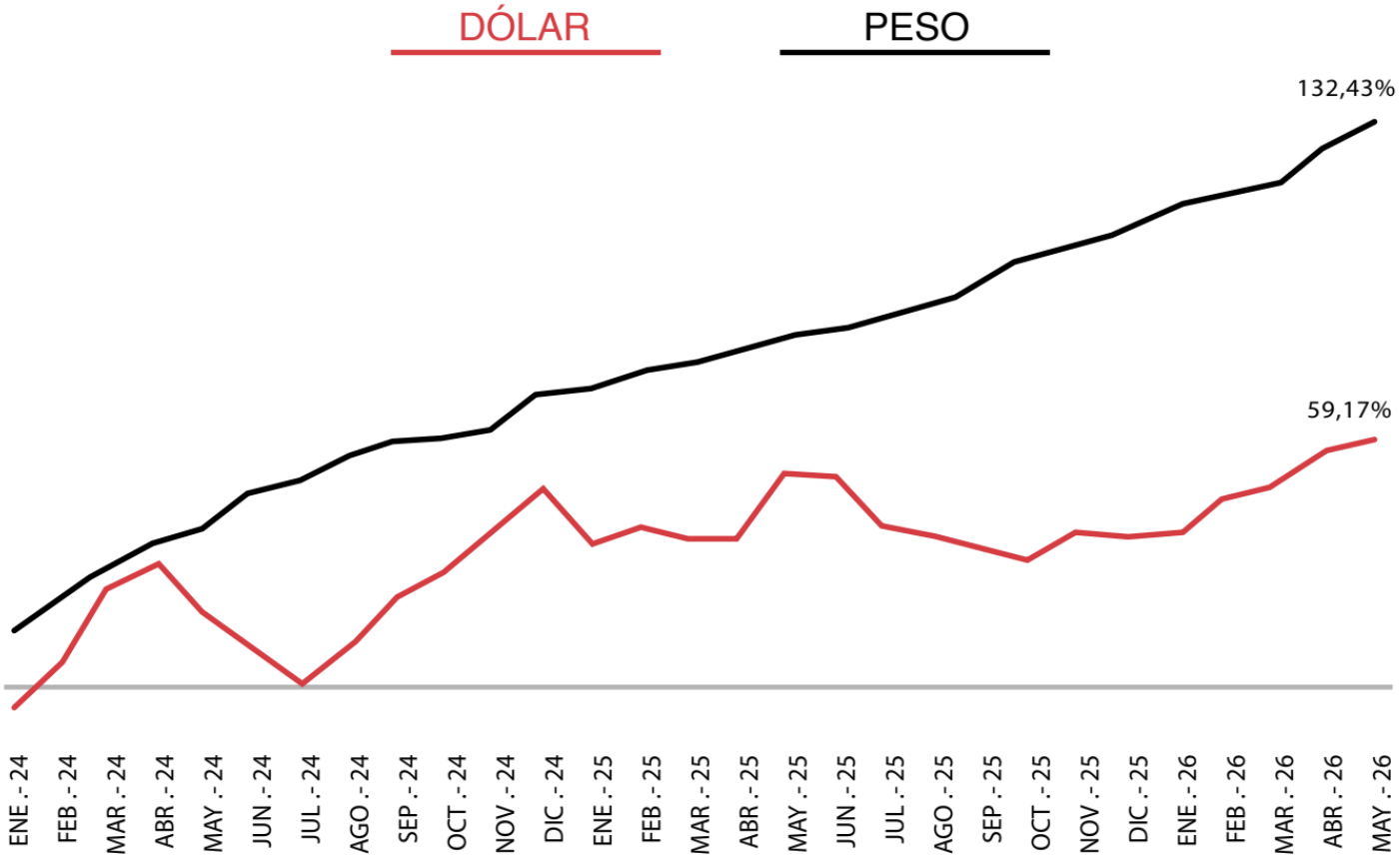
Por el lado de la venta de insumos al sector privado, el Índice Construya (IC) reflejó en mayo un incremento del 1,94% mensual, logrando además una recuperación interanual del 1,5%. Con estos resultados, los despachos de materiales durante los primeros cinco meses de 2026 acumulan un saldo positivo del 0,8% en comparación con el mismo período del año pasado. Desde la agrupación empresarial destacaron que se observa una recuperación gradual apalancada por la consolidación de la estabilidad macroeconómica.

En contraste con los despachos de insumos privados, el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) exhibió una pausa en su dinamismo durante abril de 2026. El nivel general anotó una contracción del 2,8% en la comparación interanual y una caída del 4,0% mensual en su medición. A pesar de este retroceso puntual en el mes, el desempeño de la actividad durante el primer cuatrimestre del año logra sostener un avance acumulado del 2,1%.

Finalmente, los indicadores vinculados al inicio de nuevas obras y al mercado laboral mostraron un comportamiento más dinámico hacia el cierre del primer trimestre. En materia de permisos de edificación, la superficie autorizada para obras privadas dio un fuerte salto del 14,5% interanual durante marzo de 2026. En sintonía con esta expansión, el empleo registrado en el sector privado de la construcción creció un 2,5% interanual en el mismo mes, cerrando el primer trimestre con una suba acumulada del 1,6% en los puestos de trabajo formales.

Modelo CAMARCO "Edificio Tipo"

(Base 100=Dic 24)



FUENTE: Elaboración propia sobre la base modelo Clarín Arq.

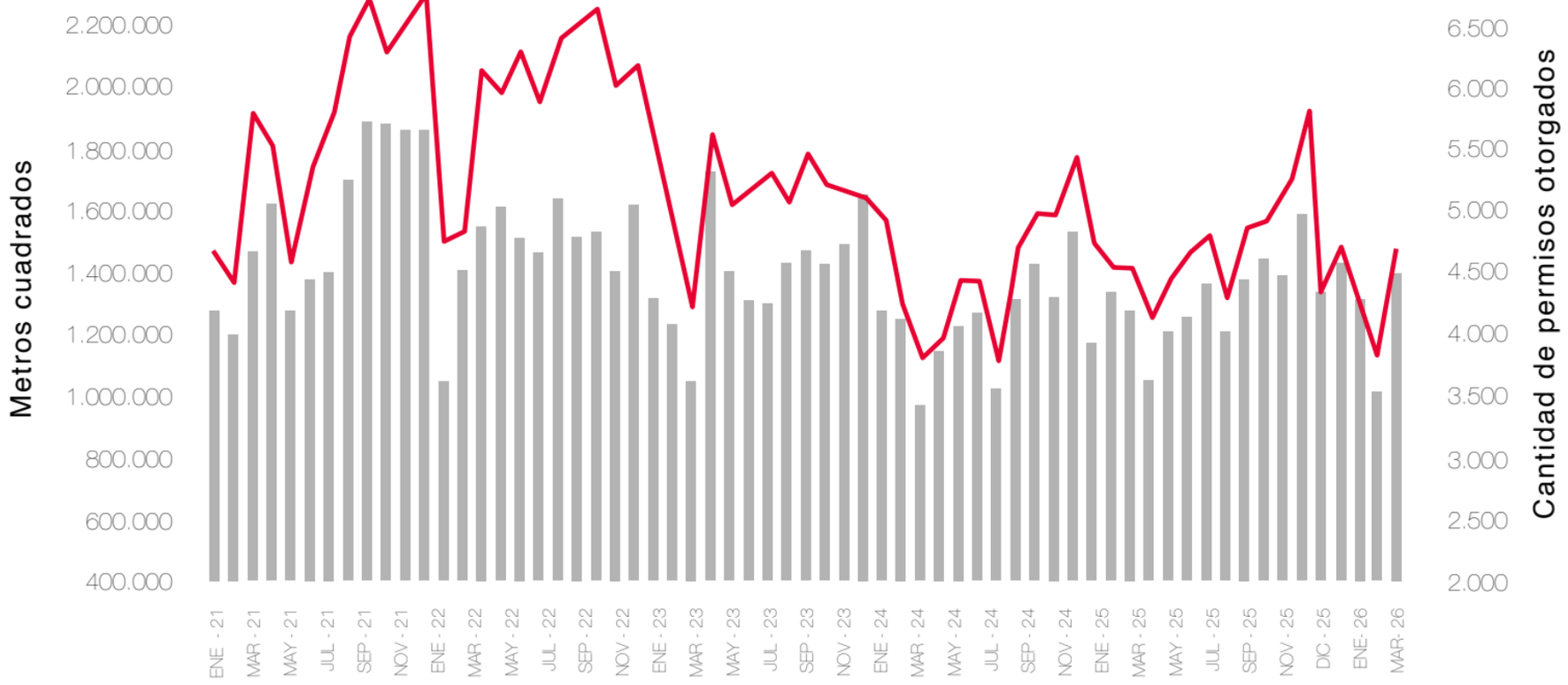
Superficie autorizada por los permisos de edificación, en metros cuadrados y cantidad de permisos otorgados (Ene. 21 - MAR.26)

METROS CUADRADOS

CANTIDAD DE PERMISOS OTORGADOS

2.400.000

7.000



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

INFORME DE MERCADO RESIDENCIAL I MAYO 2026