

ToribioAchával

INFORME DE MERCADO RESIDENCIAL

Septiembre 2026

COYUNTURA ECONÓMICA

La inflación experimentó un leve repunte durante septiembre, ubicándose en el 1,90%, lo que representa una aceleración frente al 1,70% registrado en agosto de acuerdo con la medición del INDEC. No obstante, el indicador logró mantenerse por debajo del umbral del 2%.

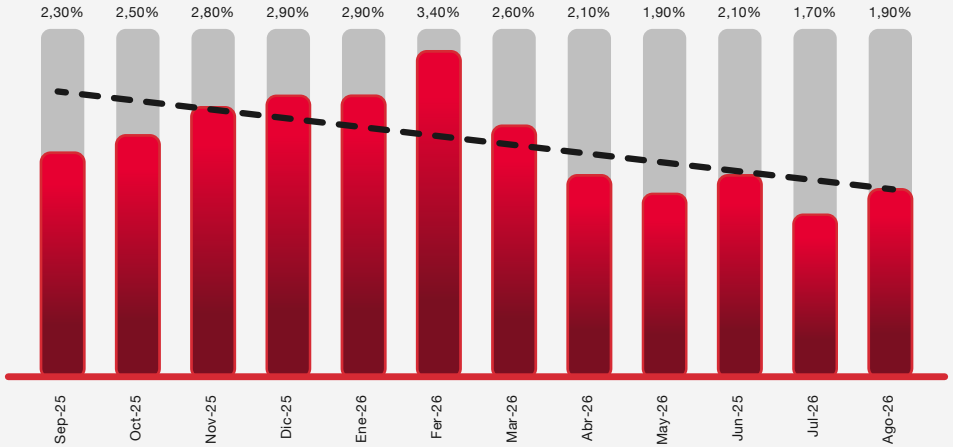
Pese al cambio de dinámica mensual respecto a agosto, el gráfico evidencia una clara trayectoria de desinflación de mediano plazo. La línea de tendencia descendente confirma la desaceleración sostenida de los precios desde el pico del 3,40% alcanzado en marzo de 2026, manteniéndose dentro de los parámetros que la administración procura sostener.

Durante el mes de septiembre, la paridad en el mercado libre registró un alza acotada del 0,27%, lo que ubica la variación acumulada (tomando como base enero de 2024) en el 35,02%. Este comportamiento consolida la trayectoria de aceleración gestada a partir del segundo trimestre, tomando progresivamente mayor distancia de los valores mínimos anotados.

Toda esta dinámica macroeconómica se desenvuelve bajo un marco de estricto orden de las cuentas públicas, caracterizado por la ausencia de déficit fiscal. Este equilibrio financiero del Estado opera como el ancla principal del programa económico, limitando la necesidad de financiamiento monetario al Tesoro y resultando indispensable para consolidar la trayectoria de desinflación y sostener la relativa estabilidad cambiaria observada.

COYUNTURA ECONÓMICA

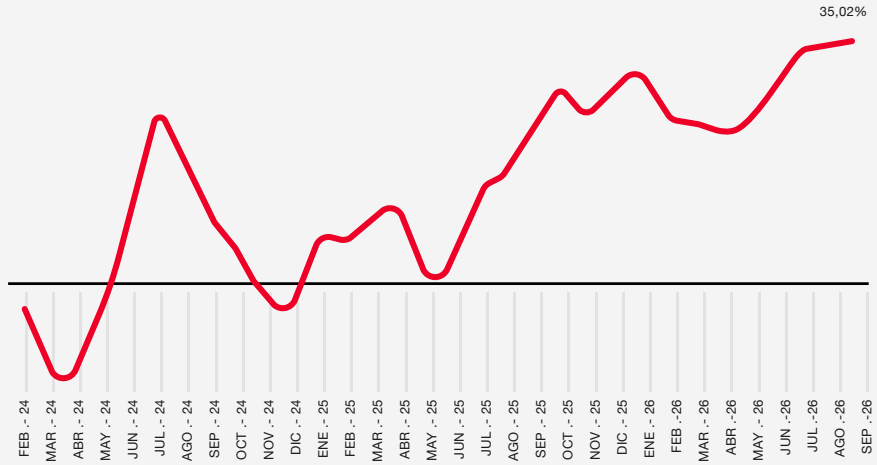
ÍNDICE Precios al consumidor



FUENTE: INDEC

Variación tipo de cambio libre

(Base 100 = Ene 24)



FUENTE: Elaboración propia sobre la base datos diario Ámbito Financiero

ToribioAchával

DEMANDA

Septiembre registró 6.612 escrituras, estableciendo el mejor resultado mensual de 2026 y el volumen más alto desde diciembre de 2025. El acumulado de los primeros nueve meses alcanzó las 48.195 operaciones, evidenciando una leve contracción interanual del 2,7%. La proyección anual, asumiendo la estabilidad de la demanda actual, se sitúa en torno a las 70.000 escrituras.

Por el lado de la financiación, se contabilizaron 1.256 escrituras con hipoteca en septiembre, representando el 19,0% del mercado total. Este indicador muestra una recuperación en el margen, hilando su cuarto aumento consecutivo desde el piso de mayo y marcando el valor más alto desde octubre de 2025. Pese a la mejora mensual, las operaciones apalancadas de septiembre resultaron un 14,4% inferiores a las del mismo mes de 2025 (1.468 operaciones). El acumulado anual de financiamiento refleja una caída del 31,3% (7.430 hipotecas frente a las 10.809 de 2025), reduciendo su cuota sobre el total del mercado del 21,8% al 15,4%. No obstante, este nivel de actividad crediticia triplica con holgura el volumen registrado en 2024 (1.970 operaciones).

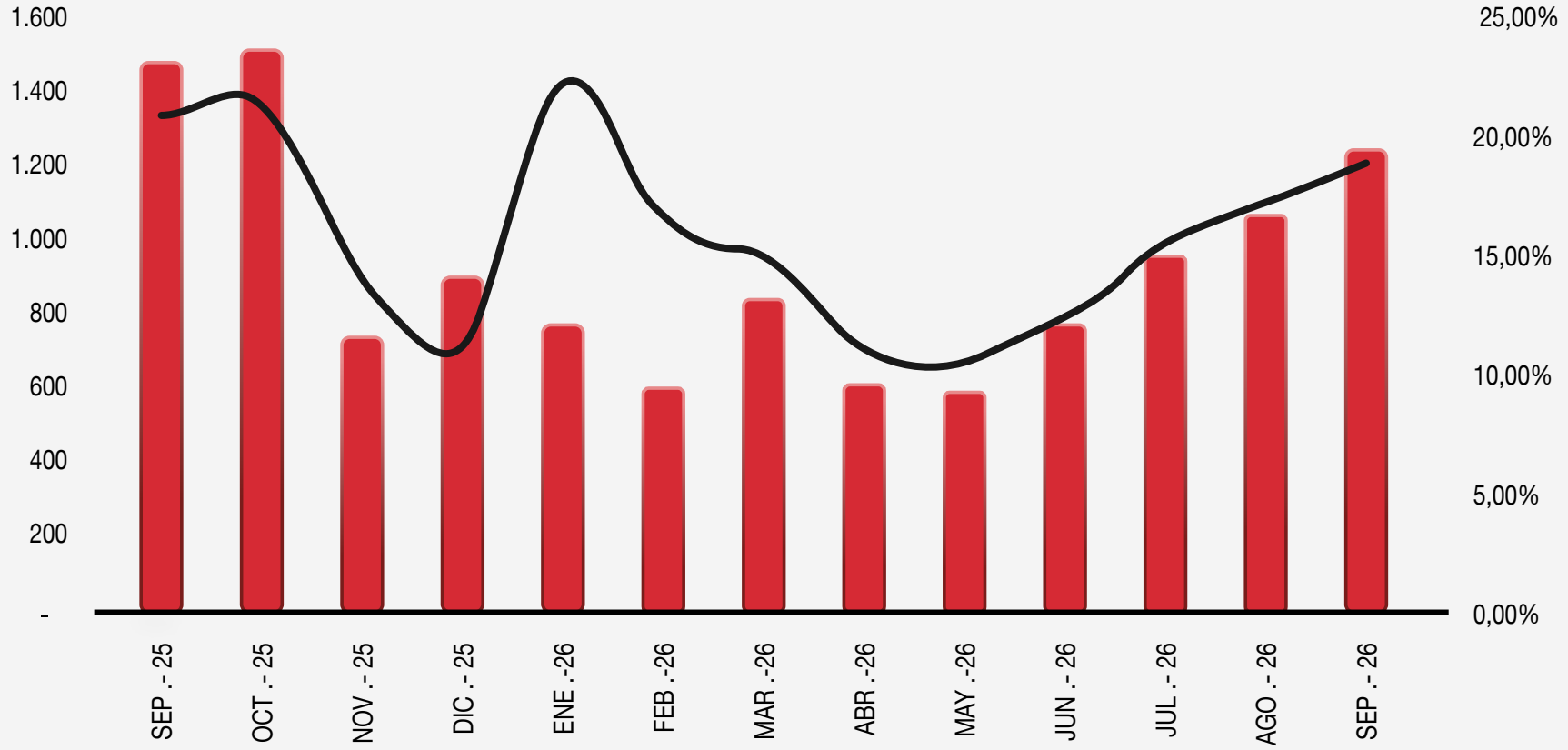
La contracción del volumen total del mercado se explica íntegramente por el retroceso del crédito hipotecario. El segmento no financiado mostró un crecimiento real: las escrituras sin hipoteca acumularon 40.765 operaciones en lo que va del año, lo que representa un incremento del 5,2% respecto a las 38.738 registradas en 2025.

DEMANDA

Financiación de inmuebles (Mensual)

Hipoteca

% S/VENTA

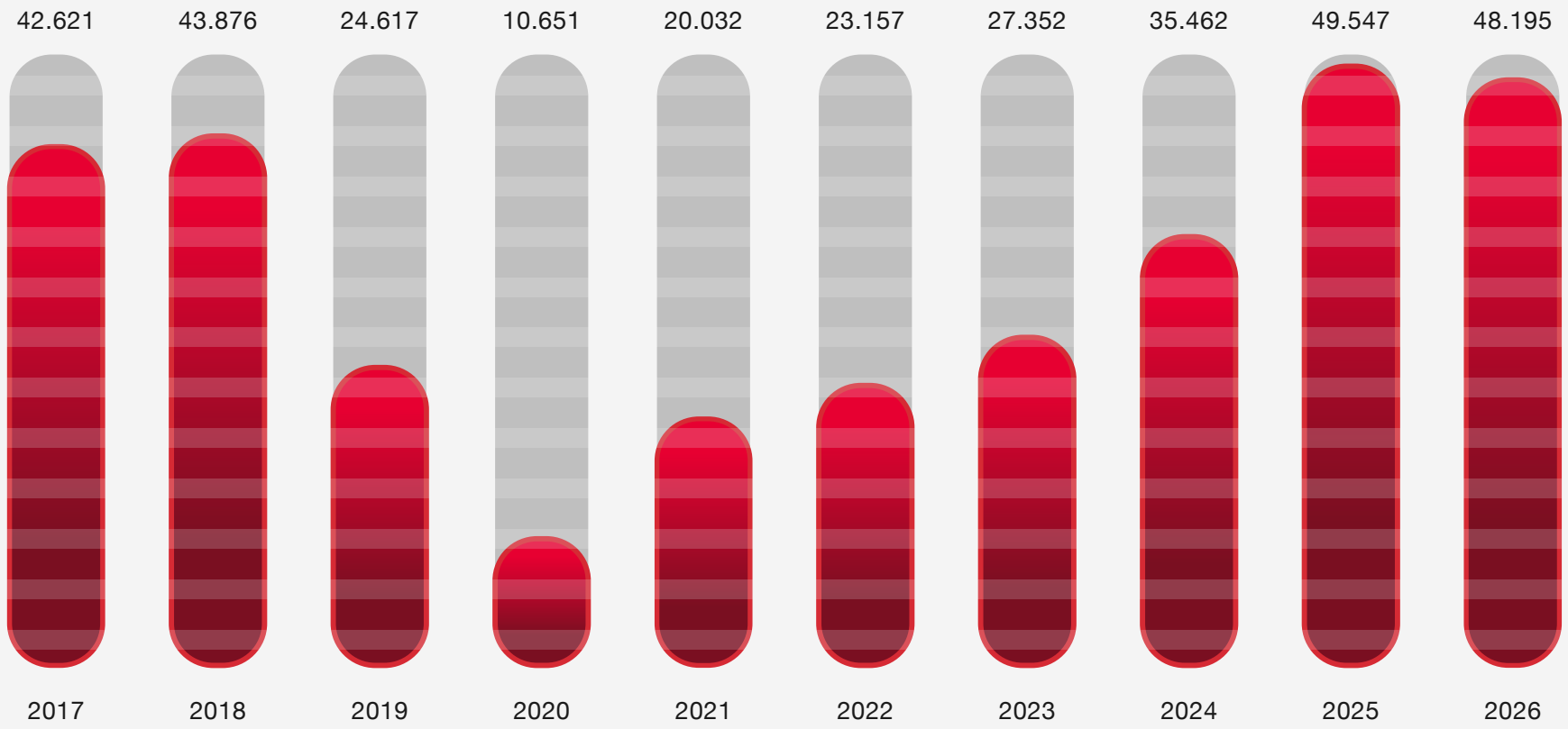


FUENTE: Elaboración propia sobre la base Colegio de Escribanos CABA

ToribioAchával

DEMANDA

Escrituras CABA (Acumulado ene-sep)



FUENTE: Elaboración propia sobre la base Colegio de Escribanos CABA

ToribioAchával

OFERTA

Septiembre dejó señales mixtas en los valores de oferta de departamentos usados. Recoleta y Caballito avanzaron apenas 0,21% cada uno, mientras que ABSC retrocedió 1,53%, su nivel más bajo desde diciembre de 2024.

La foto interanual refleja la misma dispersión: ABSC cae 4,8% y Recoleta 2,1%, en tanto Caballito es la única que se mantiene por encima de un año atrás (+1,6%), de modo que el promedio queda 1,75% abajo. En lo que va de 2026, ABSC acumula una baja de 4,75% y Recoleta de 1,36%, mientras Caballito sube 0,39%.

En tanto, las publicaciones de inmuebles residenciales (venta + alquiler) llegaron a 106.464 avisos durante septiembre; se evidencia un cambio estructural en la conformación de la oferta, donde el segmento de alquileres gana mayor representatividad relativa frente a las unidades en venta. La proporción actual asciende a 21 avisos de alquiler por cada 100 propiedades a la venta, lo que denota una expansión de los alquileres frente a la ratio de 17 por cada 100 observada un año atrás.

Los avisos de venta avanzaron en septiembre el 0,78% mensual cortando una racha de cinco bajas consecutivas, entre abril y agosto, que había reducido la cantidad de publicaciones el 5,6% desde el pico de marzo.

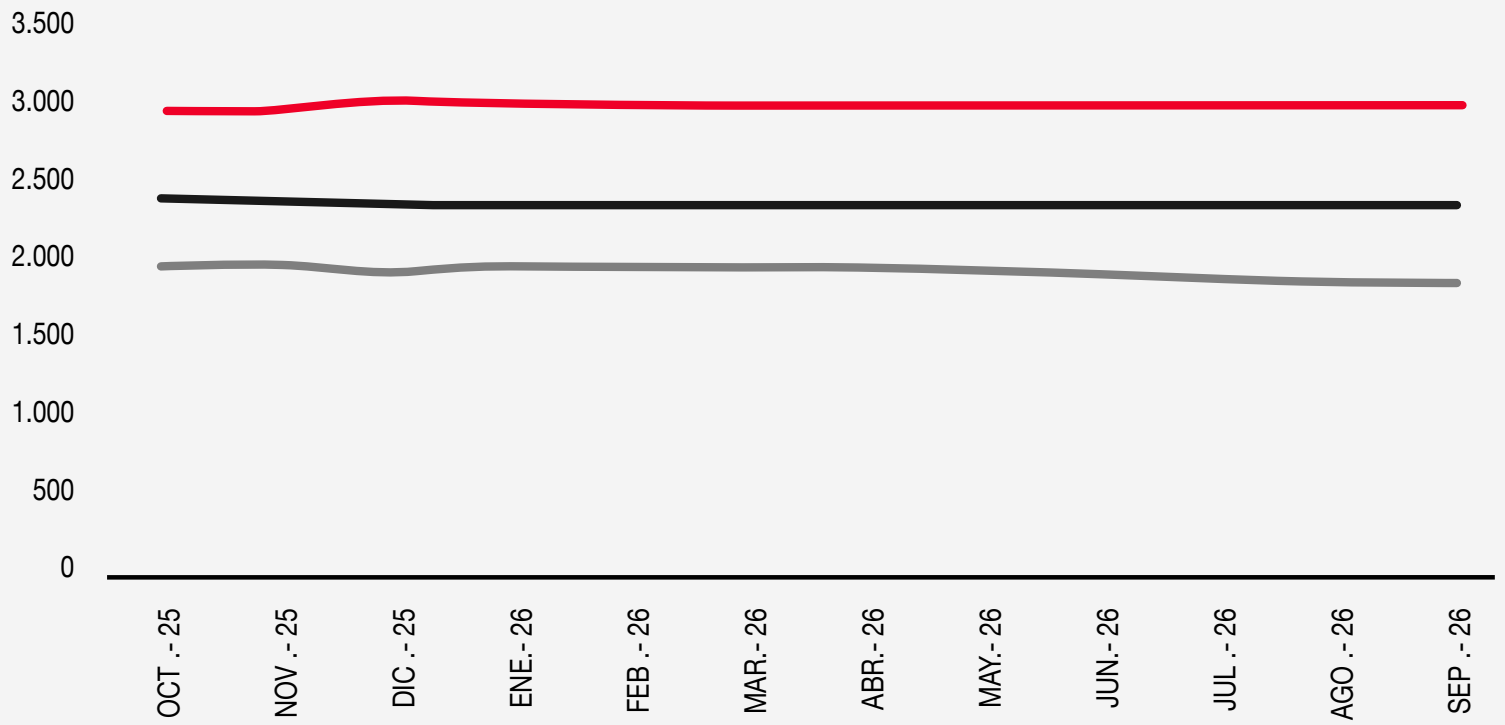
El segmento locativo fue el gran protagonista del mes: los avisos crecieron el 7,57% respecto de agosto, el mayor desde mayo de 2024, y marcan un récord desde la derogación de la anterior ley de alquileres. La oferta crece 21,4% interanual y 18,6% en lo que va del año, y se expandió 34,7% desde el piso de febrero.

OFERTA

Valores de ofrecimiento

Recoleta | Caballito | ABSC (Almagro, Balvanera, Boedo y San Cristóbal)

(Deptos usados)



FUENTE: Depto. Consultoría Toribio Achával

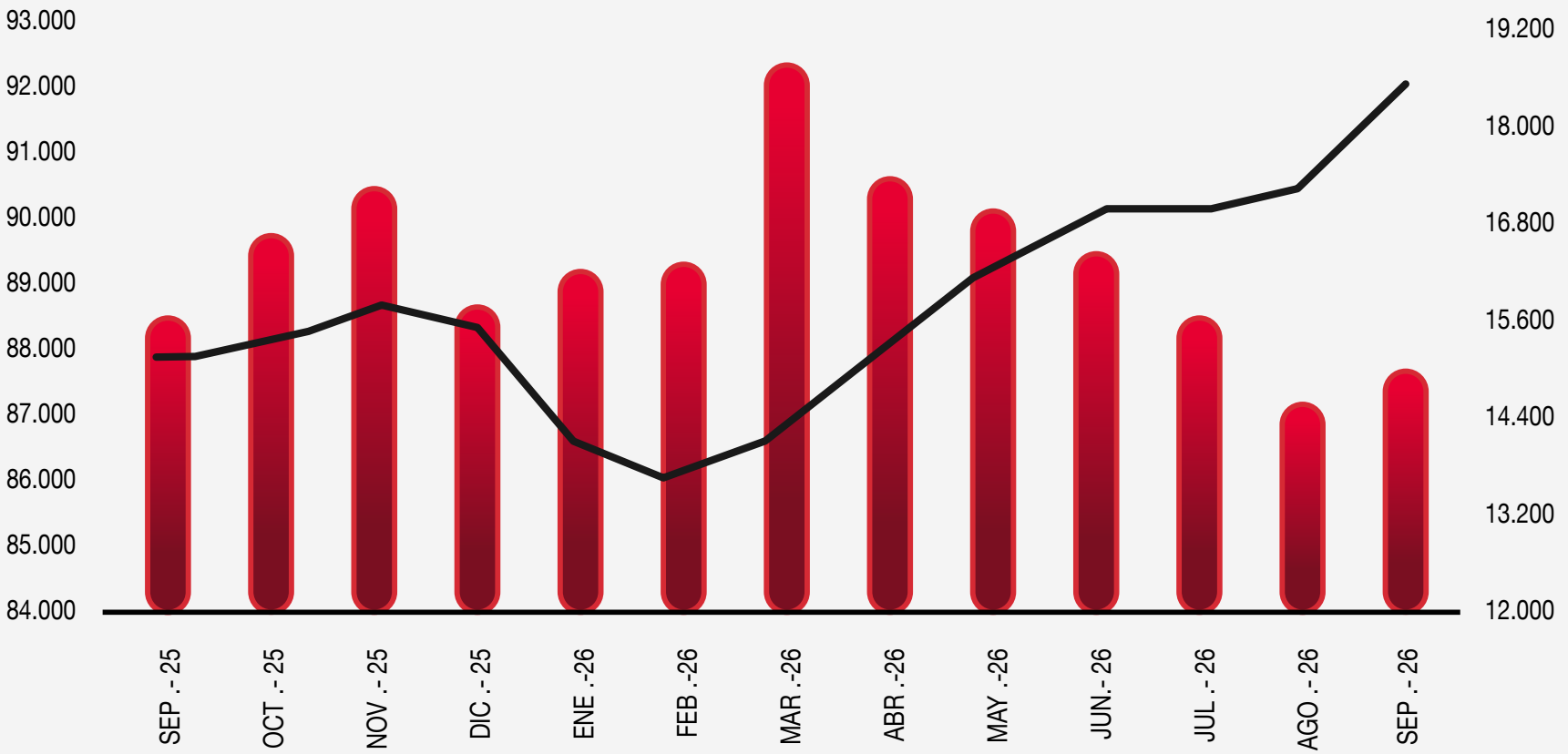
ToribioAchával

OFERTA

Publicaciones en portales Inmuebles residenciales

Venta (Eje izquierdo)

Alquiler (Eje derecho)



FUENTE: Elaboración propia. Publicaciones en Zonaprop

ToribioAchával

MERCADO DE LA CONSTRUCCIÓN

La construcción siguió encareciéndose en septiembre: el índice «Edificio Tipo» de CAMARCO avanzó 2,9% mensual en pesos, por encima del promedio de 2026 (2,6%) aunque por debajo del salto de agosto (4,5%). La suba acumulada del año llega a 25,7% y la interanual a 32,9%, algo menos que el 33,5% del mes previo. También, medido en dólares estadounidenses, el costo subió el 2,6% en el mes y el 19,2% en 2026. Desde diciembre de 2023, construir cuesta el 160,9% más en pesos y 63,1% más en dólares.

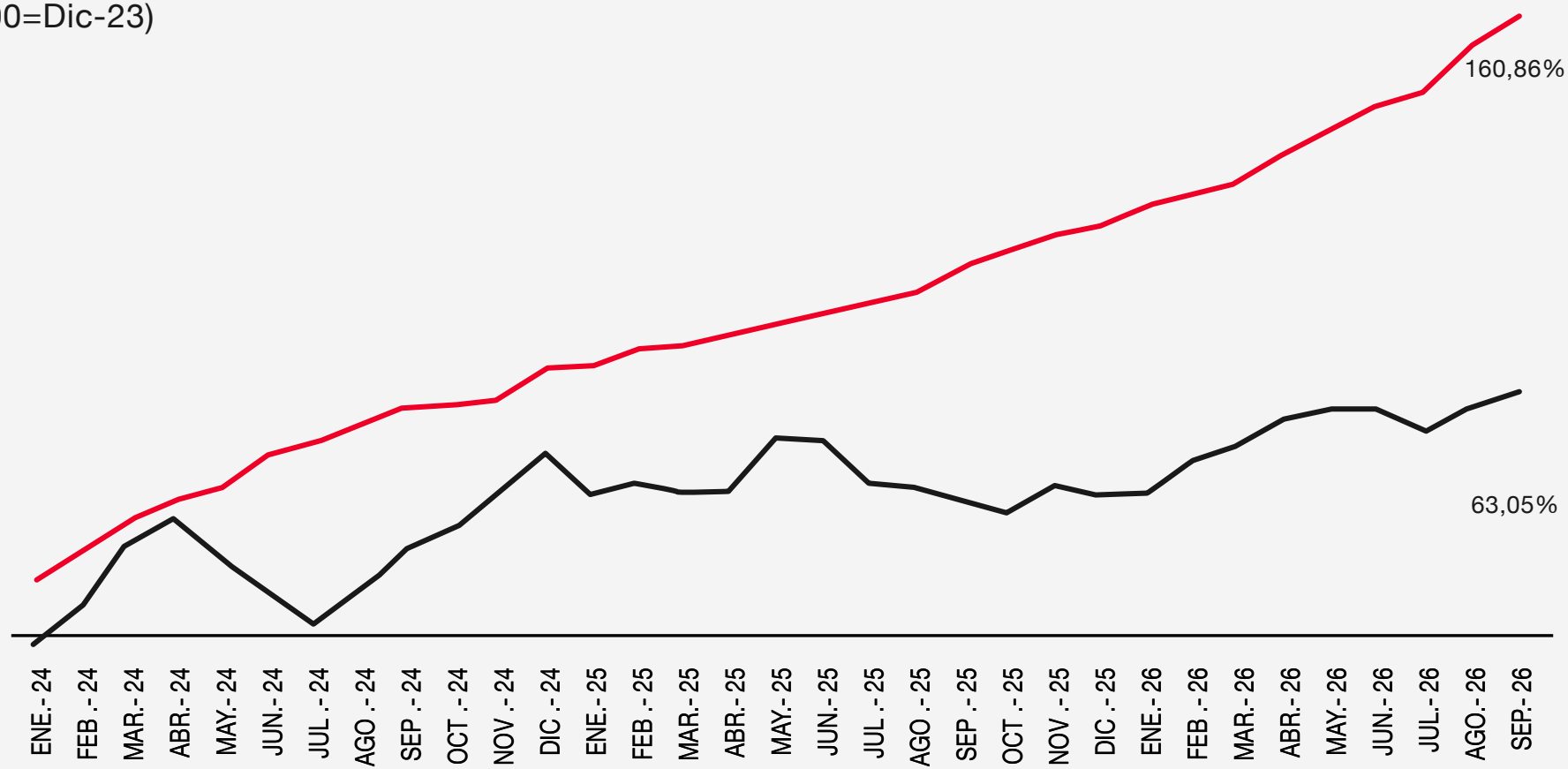
Desde la óptica de la demanda de insumos, el Índice Construya retrocedió el 0,65% mensual en septiembre y el 2,9% en la medición interanual. La caída se moderó por segundo mes consecutivo (en agosto había sido el5,3%) y el acumulado enero-septiembre queda 1,4% por debajo del de 2025.

MERCADO DE LA CONSTRUCCIÓN

Modelo CAMARCO “Edificio Tipo”

PESO | DÓLAR

(Base 100=Dic-23)



FUENTE: Elaboración propia sobre la base del índice CAMARCO

ToribioAchával

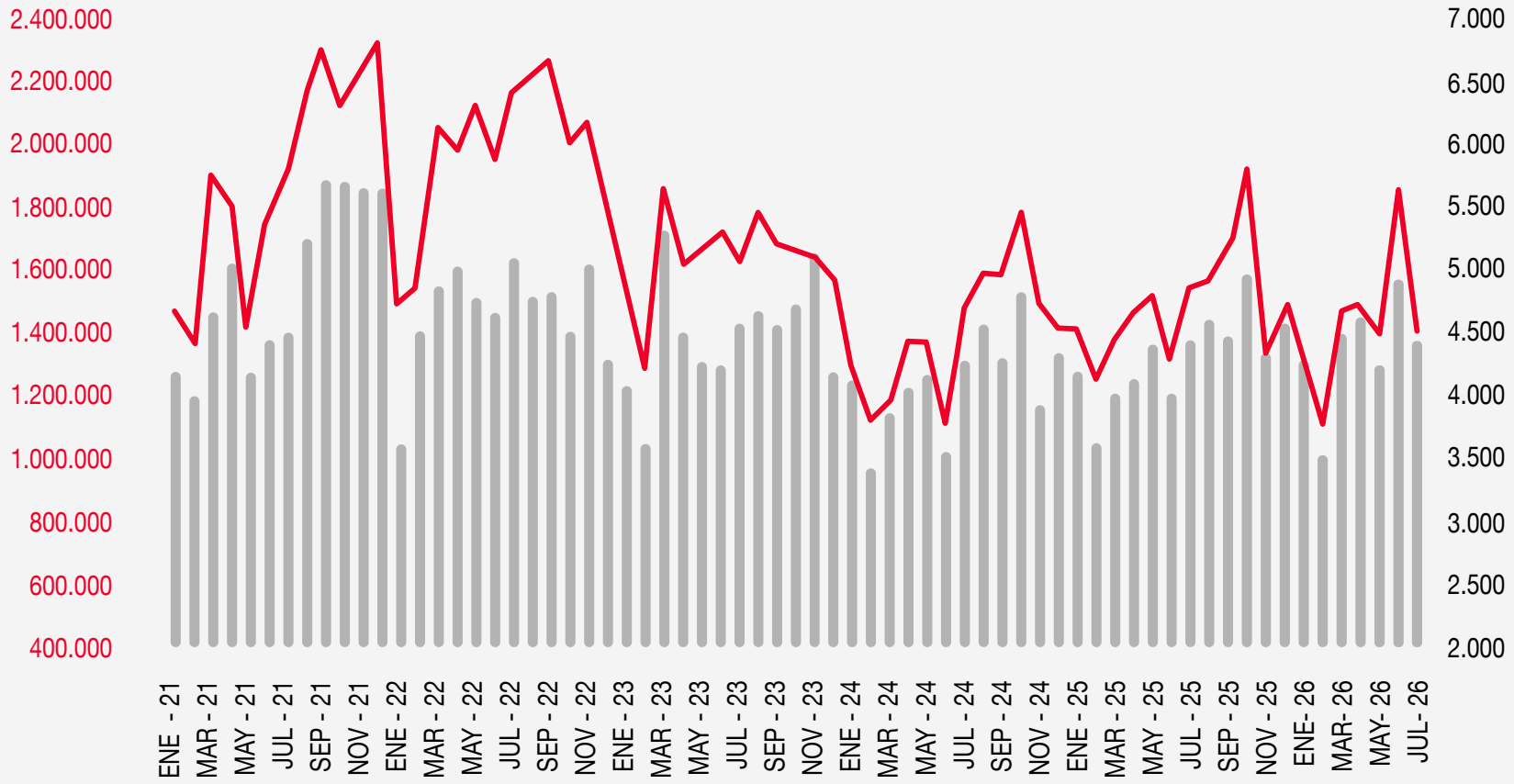
MERCADO DE LA CONSTRUCCIÓN

El ISAC-INDEC de agosto (último dato disponible) cayó el 4,4% interanual y el acumulado del año se redujo a 0,8%, desde el 1,6% de julio. En la serie hubo un rebote de 0,4% mensual tras la baja de 4,4% de julio, pero la tendencia cedió el 1,1%, su cuarta caída consecutiva . El empleo registrado en el sector privado se mantiene sin cambios: 375.158 puestos en julio (-0,3% interanual; +0,1% acumulado).

Por el lado de los nuevos permisos de construcción, tras el fuerte salto de junio (+31,6%), la superficie autorizada en julio fue el 0,3% menos que un año atrás y el 12,1% menos que en junio. Pese a la oscilación mensual, el acumulado enero-julio crece 7,5% interanual, aunque con una desaceleración frente al 8,9% del primer semestre. Los 4.525 permisos otorgados en julio quedaron 8,0% por debajo de los de 2025, y en el acumulado del año suben sólo el 1,2%. Es decir, el avance en metros cuadrados se explica sobre todo por obras de mayor tamaño.

MERCADO DE LA CONSTRUCCIÓN

Metros cuadrados | Cantidad de permisos otorgados



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

ToribioAchával