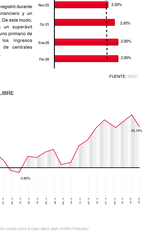
INFORME DE MERCADO RESIDENCIAL

FEBRERO 2026

ToribioAchával

COYUNTURA ECONOMICA

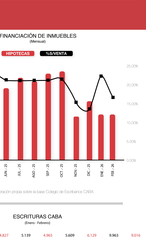


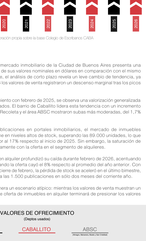
DEMANDA

Luego de un pico histórico en febrero de 2025 con 4.293 escrituras, el volumen de ventas en febrero de 2026 descendió a 3.587 operaciones en la Ciudad de Buenos Aires según el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires. De esta forma, el volumen de escrituras en el primer bimestre del corriente año registró una disminución del 5.5% respecto al mismo período de 2025. A pesar de la baja respecto al año anterior, el nivel de actividad de 2026 sigue siendo significativamente superior a los valores registrados entre 2019 y 2024, superando ampliamente el piso histórico de 2020. El mercado venía mostrando una tendencia de crecimiento sostenido desde 2021, la cual se interrumpió en el arranque de este año.

La cantidad de hipotecas otorgadas mostró en febrero una tendencia descendente. Tras alcanzar un máximo cercano a las 1.501 hipotecas en octubre de 2025, la cifra cayó en febrero de 2026 a menos de 600 operaciones. Mientras que durante gran parte de 2025 más del 20% de las ventas se realizaban con crédito, en febrero de 2026 esta participación cayó significativamente hasta el 16-17%.

Es posible que, esta retracción del crédito explique, en gran medida, la baja en la cantidad total de escrituras. En el opuesto de la financiación, el mercado cuenta a disposición de desarrolladores de compradores con capital propio.





OFERTA

Al cierre de febrero de 2026, el mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires presenta una disminución en la recuperación de los valores nominales en dólares en comparación con el mismo mes del año anterior. No obstante, el ambiente de corto plazo revela un leve cambio de tendencia, ya que entre enero y febrero de 2026 los valores de venta registraron un descenso marginal tras los picos alcanzados a finales de 2025.

Al comparar los valores de alquiler con los valores de venta, se observa una contracción generalizada en la rentabilidad de los activos inmobiliarios. El barrio de Caballito lidera esta tendencia con un incremento interanual del 5,1%. Por su parte, Recoleta y el área ABSC mostraron subas más moderadas, del 1,7% y del 2,3% respectivamente.

En cuanto a la dinámica de publicaciones en portales inmobiliarios, el mercado de inmuebles residenciales en venta se mantuvo en niveles altos, superior a los 89.000 unidades, lo que representa un incremento superior al 17% respecto al inicio de 2025. Sin embargo, la saturación de avisos de venta contrasta drásticamente con la oferta en el segmento de alquileres.

En efecto, el stock de inmuebles en alquiler profundizó su caída durante febrero de 2026, acentuando la tendencia iniciada en enero (cuando la oferta cayó el 8% respecto al promedio del año anterior. Con solo 13.779 avisos registrados al cierre de febrero, la pérdida de stock se acentúa en el último bimestre, representando una baja cercana a las 1.500 publicaciones en sólo dos meses del corriente año.

Esta combinación de factores genera un escenario elíptico: mientras los valores de venta muestran un leve retroceso marginal, la falta de oferta de inmuebles en alquiler terminará de presionar los valores de renta al alza.

MERCADO DE CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción para el Edificio Tipo de la Cámara Argentina de la Construcción registró un incremento del 1,21% en noviembre respecto al mes anterior, alcanzando un valor de $1.000.000 por metro cuadrado mensual. No obstante, medido en dólares estadounidenses, el costo experimentó una expansión del 1,77%.

A pesar del incremento registrado en el último mes, el costo de construcción se mantiene el 4,18% por debajo del máximo histórico de mayo pasado. No obstante, de profundizarse el escenario actual (inflación en dólares y costos estables), es probable que los costos continúen en ascenso.

En cuanto al nivel de actividad, durante febrero, el Indice Construya S.G. – indicador que refleja los volúmenes de insumos utilizados para la producción – registró una marcada recuperación mensual del 15,91%. No obstante, en la comparación interanual, el índice se posiciona un 2,7% por debajo.

En el mes de febrero 2026, consolidando un primer bimestre con una retracción acumulada del 1,8% respecto al año anterior.

El indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) publicado por el INDEC en el mes de febrero 2026 evidenció desempeños positivos, al nivel general no registró variaciones respecto a diciembre. A nivel de insumos, el desempeño fue heterogéneo.

Su desagregado en subsectores interanuales en homogéneo evidenció (18,8%), artículos sanitarios de cerámica (11,8%), pilasa de piso (11,7%) y pinturas para construcción (10,2%). En contrapartida, disminuyeron el consumo de cemento (-19,8%), ladrillos huecos y mosaicos graníticos y calcáreos (13,3%), hierro redondo y aceros para la construcción (10,8%), pisos y revestimientos cerámicos (8,6%), yeso (8,2%), cemento portland (5,3%) y asfalto (4,1%). La actividad mostró una recuperación aun positiva y segmentada entre distintos tipos de obra.

Por el lado de las obras privadas, los permisos otorgados por los 240 municipios que forman parte del análisis subieron el 7,1% en diciembre respecto del mismo mes pero del año pasado mientras que

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

SERGIO BERNASCONI
Gerente de Mercado
sergiobernasconi@toribioachaval.com
11 5261-4039

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

ToribioAchával