



INFORME ESTADISTICO

Mercado de Alquileres y Compraventa

Zonas: Lomas de Zamora, Almirante Brown, Esteban Echeverría y Ezeiza.

1 Mercado de las locaciones

Durante el período enero–julio de 2026, la variación acumulada promedio de los alquileres de unidades destinadas a vivienda en las zonas analizadas alcanzó el 13,79%, mientras que la inflación acumulada informada para el mismo período, a nivel nacional, fue del 19,32%. En consecuencia, el canon locativo se ubicó 5,53 puntos porcentuales por debajo del IPC.

VARIACIÓN ACUMULADA
DEL ALQUILER

13,79%

INFLACIÓN
ACUMULADA

19,32%

BRECHA ALQUILER
VS. INFLACIÓN

-5,53 p.p.

2 Oferta y comportamiento de la demanda

La evolución de la oferta constituye uno de los principales factores explicativos del comportamiento de los precios. El relevamiento muestra una oferta de 5.593 unidades en enero, 5.538 en abril y 6.186 en julio. Esto implica que, entre enero y julio, la oferta aumentó aproximadamente 10,6%, con una aceleración especialmente visible durante el último trimestre del período.

Fuente del relevamiento: buscadores ZonaProp, Mercado Libre, BuscadorProp y Club Inmueble.

PERÍODO	UNIDADES EN OFERTA DE LOCACIÓN
ENERO 2026	5.593
ABRIL 2026	5.538
JULIO 2026	6.186

Lectura del mercado. La combinación de una oferta creciente y una demanda que se sostiene generan un escenario de mayor competencia entre propietarios. En este contexto, la capacidad de absorción de la oferta resulta determinante para la formación del precio: los inmuebles correctamente valuados, bien ubicados y en condiciones competitivas tienen mayores posibilidades de colocación, mientras que una pretensión locativa elevada puede traducirse en mayores tiempos de vacancia.

3 Rentabilidad del alquiler como inversión

El rendimiento de la inversión locativa mantiene una evolución favorable respecto de los años anteriores. Para julio de 2026, el relevamiento arroja un alquiler de referencia de U\$S 392,57 mensuales, un recupero estimado de 17 años sobre una inversión base de U\$S 80.000 y un rendimiento anualizado del 5,89%.

PERIODO	TIPO DE CAMBIO MEP		
	PRECIO DEL ALQUILER EN DOLARES	RECUPERO DE INVERSION EN AÑOS - BASE U\$S 80.000	RENDIMIENTO DE INVERSIÓN ANUALIZADO
ENERO 2026	USS 360,46	18	5,41%
FEBRERO 2026	USS 389,54	17	5,84%
MARZO 2026	USS 394,59	17	5,92%
ABRIL 2026	USS 393,91	17	5,91%
MAYO 2026	USS 399,62	17	5,99%
JUNIO 2026	USS 374,43	18	5,62%
JULIO 2026	USS 392,57	17	5,89%

AÑO	RENDIMIENTO ANUAL EN U\$S
2021	1,54%
2022	1,84%
2023	2,60%
2024	3,71%
2025	5,11%
2026	5,80%

Evolución histórica del rendimiento anual en dólares.

Interpretación. El rendimiento anualizado de 2026 (5,80% en la serie histórica informada) se posiciona como el mayor de los últimos seis años. Esto refleja una mejora sustancial frente al 1,54% observado en 2021 y confirma un cambio estructural respecto de los niveles de rentabilidad de los años anteriores. En un mercado inmobiliario predominantemente dolarizado, la evolución del tipo de cambio y la dinámica de los alquileres en pesos adquieren especial relevancia para el inversor.

4 Mercado de la compraventa

El acumulado de escrituras de compraventa correspondiente a 2026 presenta una merma aproximada del 8% respecto de 2025, de acuerdo con el relevamiento incorporado al informe.

El crédito hipotecario continúa funcionando como un factor de impulso para la actividad, al aportar capacidad de financiamiento y facilitar operaciones que, incluso, alcanzan a propiedades que no reúnen las condiciones para ser adquiridas directamente mediante crédito.

No obstante, la evolución futura del mercado estará estrechamente vinculada con la continuidad y profundidad de este puente de financiación.

Escenario a monitorear.

Si el financiamiento hipotecario perdiera intensidad o continuidad, podría profundizarse la desaceleración observada, ampliando la distancia respecto de los niveles de actividad de 2024 y 2025. Por ello, la disponibilidad de crédito constituye una variable central para evaluar la trayectoria de las operaciones durante el segundo semestre.

5 Conclusiones

- ✓ **Alquileres por debajo de la inflación:** El mercado locativo muestra una corrección de precios en términos reales: el aumento acumulado de los alquileres (13,79%) fue inferior al IPC (19,09%).
- ✓ **Mayor oferta, mayor poder de negociación:** El crecimiento de la oferta hasta 6.186 unidades en julio incrementa la competencia entre propiedades y favorece una mayor sensibilidad de los precios frente a la demanda.
- ✓ **Demanda sostenida:** A pesar de la mayor oferta, la demanda se mantiene activa. Esto contribuye a evitar una caída más pronunciada de los cánones y sostiene el nivel de actividad del mercado locativo.
- ✓ **Rentabilidad en niveles elevados:** El rendimiento en dólares se mantiene cercano al 6% anual y el recupero de la inversión se ubica en torno a 17 años, configurando un escenario más atractivo que el observado en los primeros años de la serie.
- ✓ **Compraventa condicionada por el financiamiento:** La evolución de las escrituras evidencia una merma aproximada del 8% frente a 2025. La continuidad del crédito hipotecario aparece como una variable clave para sostener y eventualmente recuperar volumen de operaciones.

Conclusión general.

El mercado inmobiliario de la región atraviesa una etapa de reacomodamiento. En locaciones, la expansión de la oferta y una demanda que permanece sostenida están moderando la evolución de los precios, mientras que la rentabilidad del alquiler alcanza niveles comparativamente elevados. En compraventa, en cambio, la actividad presenta una señal de cautela, con una disminución de escrituras y una dependencia significativa de la continuidad del crédito hipotecario. En este escenario, la correcta valuación de los inmuebles, la competitividad del canon locativo y el acceso al financiamiento aparecen como los tres factores principales para explicar la evolución del mercado durante el segundo semestre de 2026.