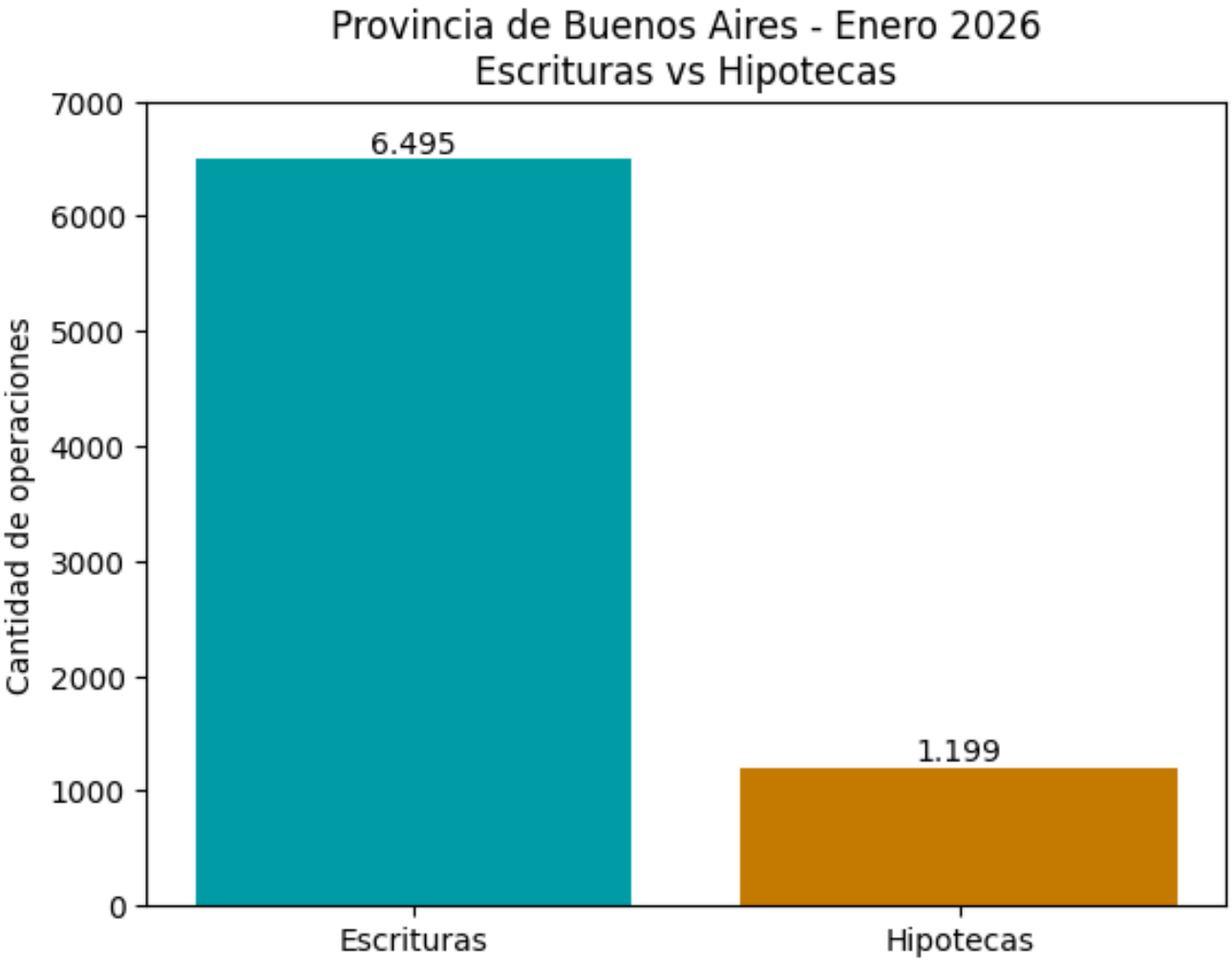
Enero 2026: Mercado inmobiliario, más volumen, misma estacionalidad

Análisis del mercado inmobiliario – Provincia de Buenos Aires

El mercado inmobiliario de la **Provincia de Buenos Aires** comenzó 2026 con una mejora en la actividad respecto al mismo mes del año anterior.

Sin embargo, como ocurre históricamente, enero es el mes de menor volumen de operaciones del año, por lo que la lectura correcta no debe hacerse de manera aislada, sino comparando contra enero 2025 y también contra diciembre 2025 para entender la estacionalidad.



🏠 Escrituras – Enero 2026

- **Escrituras firmadas:** 6.495
- **Variación interanual:** +13% (vs enero 2025: 5.749)
- **Monto total operado:** $693.244.860.256
- **Equivalente en dólar oficial estimado:** ≈ U$S 480,7 millones
- **Promedio por escritura:**
  - $106.735.159
  - ≈ U$S 74.000 por operación

El volumen operado en pesos y su conversión a dólar oficial permiten medir la magnitud económica del mercado durante el mes.

Hipotecas – Enero 2026

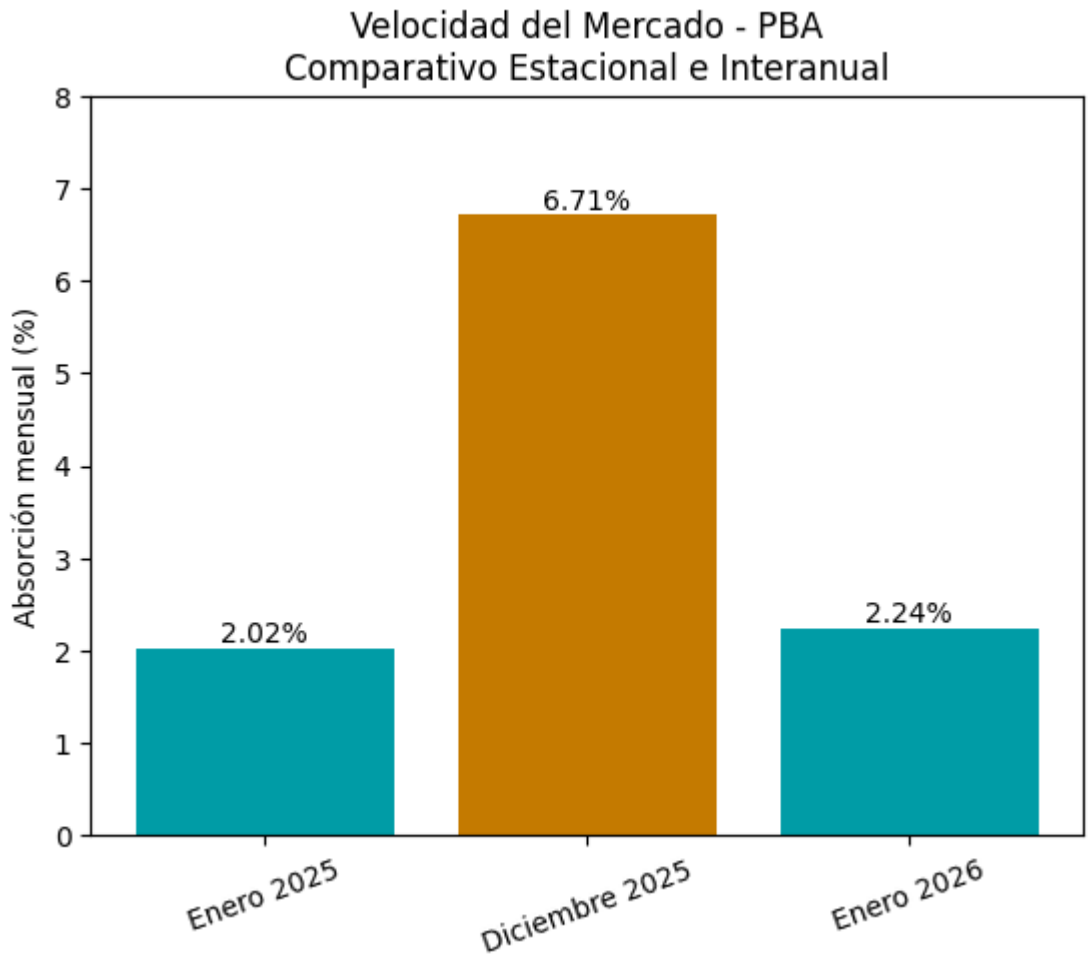
- **Hipotecas firmadas:** 1.199
- **Variación interanual:** +5%
- **Monto total con financiamiento:** $185.014.329.431
- **Equivalente en dólar oficial:** ≈ U$S 128,3 millones
- **Promedio por operación con hipoteca:**
    - $154.307.197
    - ≈ U$S 107.000

- **Participación del crédito:**
    - 18,4% del total de escrituras (en cantidad)
    - 26,7% del volumen económico total

En enero 2026, las 1.199 hipotecas registradas todavía reflejan el impulso generado en los meses previos, antes de las recientes subas de tasas y los ajustes en los criterios de scoring bancario. Será clave seguir de cerca la evolución de los próximos meses para evaluar si ese ritmo logra sostenerse.

Del mismo modo, las escrituras firmadas en enero representan en gran medida operaciones cerradas durante el último tramo de 2025, período en el que comenzamos a observar una desaceleración vinculada a determinadas medidas económicas. Por eso, el comportamiento de febrero y marzo será determinante para confirmar si el mercado consolida la mejora interanual o si ingresa en una fase de ajuste transitorio.

Oferta y velocidad del mercado, absorción mensual



Para medir la dinámica real del mercado es necesario relacionar la cantidad de escrituras con el stock disponible.

Oferta estimada

- Enero 2025: 285.000 propiedades
- Diciembre 2025: 287.000 propiedades
- Enero 2026: 290.000 propiedades

Comparativo de absorción

Indicador	Enero 2025	Diciembre 2025	Enero 2026
Escrituras	5.749	19.253	6.495
Oferta	285.000	287.000	290.000
Absorción mensual	2,02%	6,71%	2,24%
Tiempo de absorción	49,5 meses	14,9 meses	44,6 meses

🔍 Cómo debe leerse este cuadro

✔ **Comparación interanual (enero vs enero):**
La absorción mejora de 49,5 a 44,6 meses.
Se necesitan casi 5 meses menos de stock que un año atrás.

✔ **Comparación mensual (enero vs diciembre):**
Diciembre muestra el pico estacional del año (6,71% de absorción).
Enero vuelve al ritmo habitual bajo del inicio de año.

Por eso, la medición técnica correcta es comparar mismo mes contra mismo mes para evitar distorsiones estacionales.

📌 Conclusión

El mercado comienza 2026 con:

- Mayor volumen de escrituras.
- Mayor participación del crédito.
- Leve aumento de la oferta.
- Mejora interanual en la velocidad de absorción.

La dinámica sigue mostrando un mercado competitivo, con alta oferta relativa, pero con una demanda que crece a mejor ritmo que el stock.

La evolución del crédito y el poder adquisitivo serán variables clave para determinar si 2026 consolida esta mejora en la velocidad del mercado.

Fernando Pozzi
Martillero y Corredor Público
Matrículas 4103 – 4.129 C.M.C.P.S.I.

📲 Seguime en Instagram:
https://www.instagram.com/fernando_pozzi/

 Blog:
www.blog.ipozzi.com.ar