

Pacheco 2026: menos oferta, pero un mercado dividido en dos realidades

El mercado inmobiliario de General Pacheco empieza a mostrar una señal interesante: **la oferta publicada total se redujo de manera importante respecto a 2024.**

Tomando todas las tipologías publicadas en Zonaprop –casas, departamentos, lotes, inmuebles comerciales y propiedades en barrios cerrados– la oferta pasó de **1.402 publicaciones en agosto de 2024 a 1.073 publicaciones en mayo de 2026.**

Esto representa una caída aproximada del **-23,5% del stock publicado.**

Sin embargo, para interpretar correctamente los números, es fundamental entender que **Pacheco funciona hoy como dos mercados completamente distintos.**

Dos mercados dentro de una misma localidad

Pacheco tradicional

El mercado residencial tradicional concentra gran parte de la demanda real de vivienda permanente.

En este segmento:

- predominan operaciones entre **USD 80.000 y USD 200.000,**
- existe una velocidad de absorción mayor,
- y los compradores suelen estar vinculados a vivienda propia o reposición.

Pacheco premium y barrios cerrados

Desde aproximadamente **USD 300.000 en adelante**, gran parte de la oferta pertenece a:

- barrios cerrados,
- urbanizaciones privadas,
- housing,
- lotes premium,
- y casas de ticket elevado.

Por eso, cuando se analiza la oferta total de Pacheco, el inventario parece mucho más grande de lo que realmente representa el mercado tradicional.

En este segmento premium:

- los tiempos de venta suelen ser más largos,
- la competencia es más alta,
- y la demanda es mucho más selectiva.

Tabla resumen – Evolución de la oferta publicada

Indicador	Ago 2024	May 2026	Variación
Oferta total publicada	1.402	1.073	-23,5%
Rango con más publicaciones	USD 100k–149k	USD 100k–149k	–
Publicaciones USD 100k–149k	203	172	-15,3%
Publicaciones USD 150k–249k	216	270	+25,0%
Publicaciones desde USD 300k	761	448	-41,1%

Indicador	Ago 2024	May 2026	Variación
Publicaciones más de USD 1 millón	111	61	-45,0%

Qué está mostrando el mercado

Los datos empiezan a reflejar una posible etapa de:

- depuración de stock,
- menor ingreso de propiedades premium,
- y mayor concentración de la oferta en segmentos medios.

Aun así, **la competencia sigue siendo elevada**, especialmente en productos de ticket alto.

En términos prácticos:

el mercado parece estar migrando desde una sobreoferta generalizada hacia una estructura más concentrada en valores medios, donde actualmente se encuentra gran parte de la demanda activa.

Fuente: Zonaprop

Elaboración y análisis: FP & Asociados – Fernando Pozzi