Más oferta y menor absorción inmobiliaria en PBA y CABA durante 2026

Por Fernando Pozzi | Análisis del mercado inmobiliario | 4 de noviembre de 2026

Entre enero y octubre de 2026, la oferta publicada promedio aumentó tanto en la provincia de Buenos Aires como en la Ciudad de Buenos Aires, mientras que el promedio mensual de escrituras quedó por debajo del mismo período de 2025. Para el propietario vendedor, esta combinación describe un escenario con más alternativas publicadas y una menor proporción de operaciones respecto de ese stock.

CABA mantiene una absorción relativa mayor. En el período analizado registra 4,91 escrituras por mes cada 100 ofertas, frente a 3,59 en PBA. La diferencia equivale a una absorción mensual un 36,7% superior en la Ciudad de Buenos Aires.

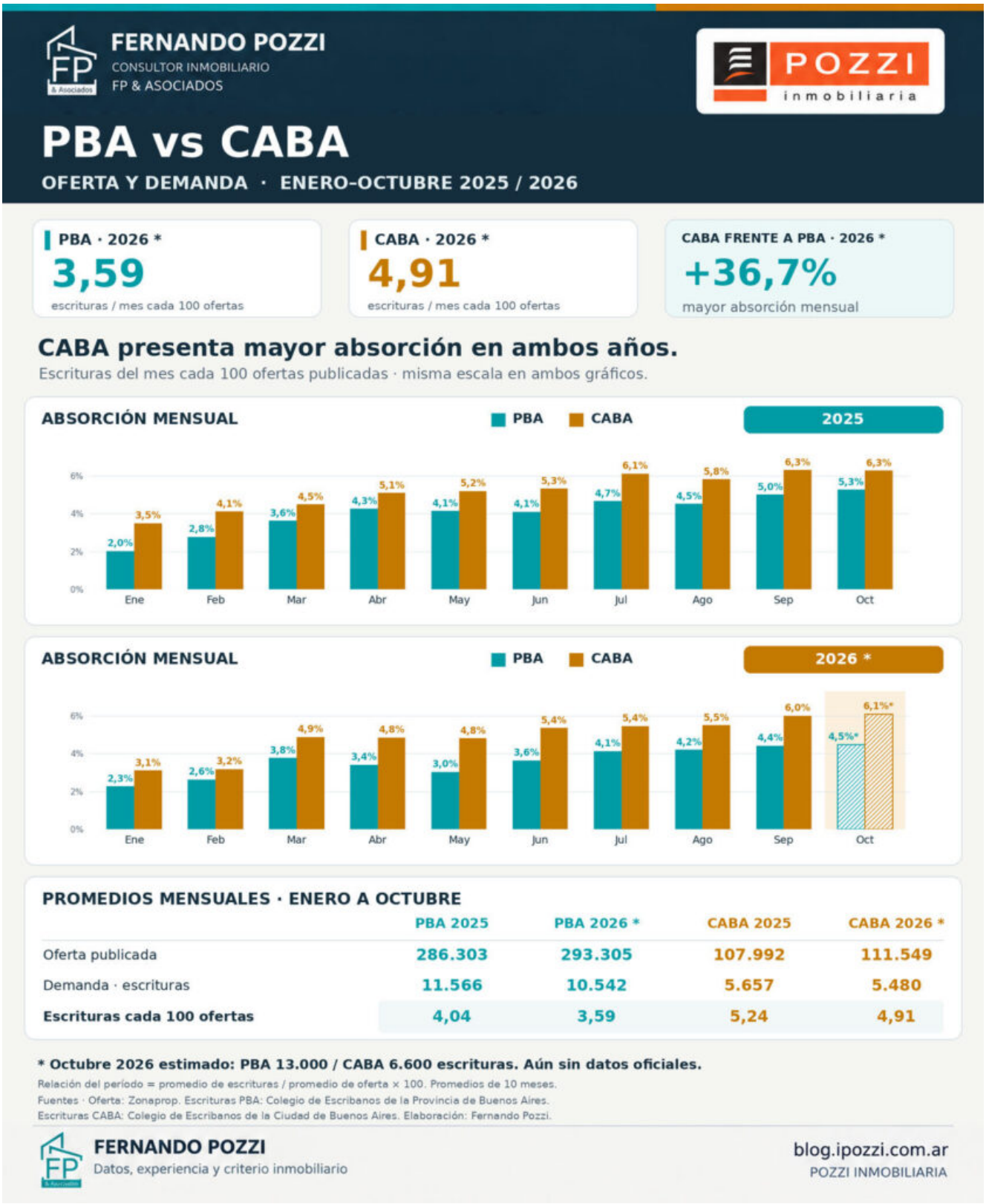
Aclaración sobre octubre de 2026: todavía no hay datos oficiales de escrituras para ese mes. Este análisis utiliza un escenario estimado de 13.000 escrituras en PBA y 6.600 en CABA. Los resultados de 2026 son provisorios e incluyen esas estimaciones.

Los promedios de enero a octubre

Mercado	Año	Oferta promedio mensual	Escrituras promedio mensual	Escrituras cada 100 ofertas
PBA	2025	286.303	11.566	4,04
PBA	2026*	293.305	10.542	3,59

Mercado	Año	Oferta promedio mensual	Escrituras promedio mensual	Escrituras cada 100 ofertas
CABA	2025	107.992	5.657	5,24
CABA	2026*	111.549	5.480	4,91

Período comparable: enero a octubre de cada año. Cantidades promedio redondeadas a unidades. *2026 incluye octubre estimado.



Comparación de PBA y CABA con promedios mensuales y escrituras cada 100 ofertas. Octubre de 2026 es estimado.

En PBA la oferta aumenta y las escrituras retroceden

La provincia pasa de una oferta promedio mensual de 286.303 publicaciones en 2025 a 293.305 en 2026: un aumento del 2,4%. Al mismo tiempo, el promedio de escrituras baja de 11.566 a 10.542 por mes, una caída del 8,9%.

La relación entre ambas variables se reduce de 4,04 a 3,59 escrituras cada 100 ofertas. Mi lectura es que la competencia por el comprador se vuelve más exigente: hay más stock publicado y menos operaciones mensuales que un año atrás.

En CABA también se reduce la absorción

La oferta publicada promedio pasa de 107.992 a 111.549 avisos mensuales, un crecimiento del 3,3%. Las escrituras promedio descienden de 5.657 a 5.480 por mes, aproximadamente un 3,1%.

La absorción baja de 5,24 a 4,91 escrituras cada 100 ofertas. CABA conserva una mayor rotación relativa que PBA y también muestra una menor absorción que en 2025.

CABA mantiene una mayor rotación relativa

La brecha entre ambos mercados se amplía. En enero–octubre de 2025, la absorción relativa de CABA era un 29,7% mayor que la de PBA. En el mismo período de 2026, con octubre estimado, esa diferencia llega al 36,7%.

Otra forma de expresarlo es que, en el promedio mensual de 2026, CABA registra aproximadamente una escritura cada 20 ofertas publicadas, mientras PBA presenta una cada 28. La comparación mide la actividad en relación con el stock

disponible en cada mercado.

Septiembre ya muestra una menor absorción interanual

La menor absorción también se observa antes de incorporar octubre estimado. En septiembre, PBA pasa del 5,0% en 2025 al 4,4% en 2026. En CABA, la relación baja del 6,3% al 6,0%.

Dentro de 2026 se aprecia una mejora frente al comienzo del año. Esa evolución convive con una absorción promedio inferior a la de enero–octubre de 2025. Por eso conviene observar el recorrido mensual junto con la comparación del mismo período de cada año.

Qué significa para quien quiere vender

Estos datos refuerzan la necesidad de ubicar cada propiedad dentro de su competencia concreta. Un propietario de General Pacheco, El Talar o Don Torcuato necesita complementar el contexto provincial con los inmuebles comparables de su zona, su tipología y su rango de precio.

Para preparar una estrategia de venta, propongo revisar tres aspectos:

- El precio de salida. Analizar las alternativas que el comprador puede elegir con un presupuesto similar y relacionarlas con la ubicación, el estado y las características de la propiedad.
- La presentación del inmueble. Explicar con claridad su propuesta y acompañarla con fotografías, información completa y una comunicación coherente con el público al que se busca llegar.
- La respuesta del mercado. Revisar consultas, visitas y

comentarios para evaluar el posicionamiento y realizar los ajustes que el seguimiento justifique.

Cómo leer este indicador

La oferta publicada es un stock observado cada mes. Para compararlo entre años utilizamos su promedio de enero a octubre. La demanda se aproxima mediante las escrituras del mes, y la absorción mensual se calcula dividiendo esas escrituras por la oferta publicada y multiplicando por 100.

Para la referencia del período usamos el promedio mensual de escrituras dividido por el promedio mensual de oferta. Las escrituras y los avisos no están vinculados propiedad por propiedad: se trata de una relación agregada que describe el mercado y debe complementarse con el análisis de cada inmueble.

Si estás pensando en vender en General Pacheco, El Talar, Don Torcuato o zonas cercanas, en Pozzi Inmobiliaria podemos ayudarte a analizar dónde compite tu propiedad y cómo presentar una propuesta de venta acorde con el mercado.

Fuentes

- Oferta publicada: Zonaprop. Relevamiento mensual de avisos de venta.
- Escrituras PBA: Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. Estadísticas de compraventas e hipotecas.
- Escrituras CABA: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires. Estadísticas de escrituras de compraventa.

Relevamiento, elaboración y análisis: **Fernando Pozzi**. Comparación de enero a octubre de 2025 y 2026. Octubre de 2026 utiliza estimaciones de trabajo de 13.000 escrituras en PBA y 6.600 en CABA, ajenas a las estadísticas oficiales de ambos

colegios.