WOW®
REAL ESTATE

OCTUBRE 2026

Market Report

¿Es momento de comprar?
¿Qué pasa con el crédito?
Costos de construcción récord,
y mucho más.



WOW® DATA

ÍNDICE

Página 1	INTRODUCCIÓN
Página 2	MARKET HIGHLIGHTS
Página 4	PRECIOS
Página 5	STOCK DE PROPIEDADES
Página 6	CIERRES
Página 7	COSTOS DE CONSTRUCCIÓN
Página 8	CONCLUSIÓN

INTRODUCCIÓN

En este informe analizaremos las principales novedades del mercado inmobiliario en Capital Federal en el mes de Octubre 2026. A modo introductorio, destacamos los siguientes puntos:

Precios en recuperación moderada. Los valores de publicación en CABA se mantienen en torno a los USD 2.500/m², con un incremento interanual del 1,8%, alineados con el promedio histórico de la última década. La brecha entre unidades nuevas y usadas continúa en niveles elevados: los departamentos a estrenar se publican un 34% por encima del usado, mientras que las unidades en pozo presentan una diferencia del 43%.

Oferta estable y demanda sostenida. El stock de departamentos en venta ronda las 74.800 unidades, con una leve caída interanual del 2,3%. Por su parte, entre Enero y Septiembre se registraron 48.195 escrituras, el segundo mejor acumulado desde 2009 y apenas un 2,7% por debajo de 2025, reflejando un mercado que mantiene niveles elevados de actividad.

Costos de construcción en niveles récord. En Septiembre de 2026, el costo alcanzó los USD 1.824 por m² vendible, con un incremento interanual cercano al 25%.

El encarecimiento mencionado responde principalmente a que los costos en pesos aumentaron por encima de la evolución del tipo de cambio, presionando la rentabilidad de los nuevos desarrollos y favoreciendo la competitividad relativa de las propiedades usadas.

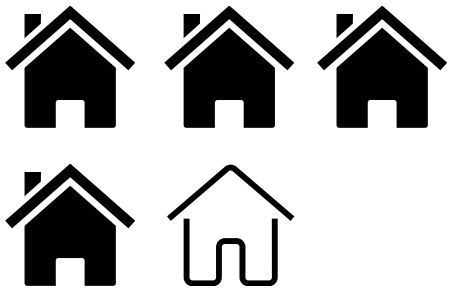
Crédito hipotecario con perspectivas de recuperación. En Septiembre, casi 1 de cada 5 compraventas se concretó mediante hipoteca. Tras el fuerte encarecimiento del financiamiento, las tasas comenzaron a reducirse, favorecidas por la incorporación de fondos del FGS de ANSES y una mayor competencia bancaria. Con tasas de referencia cercanas a UVA + 7,5%, el crédito vuelve a ofrecer mejores condiciones para impulsar la demanda inmobiliaria.

MARKET HIGHLIGHTS

VOLUMEN DE MERCADO:

74.800

DEPARTAMENTOS PUBLICADOS EN VENTA.



DISMINUYE UN 2,3% CON RESPECTO AL MISMO MES DEL AÑO ANTERIOR.

PRECIOS MODERADOS (+1,8% vs OCT´25)

2.455 USD/M2

SAAVEDRA, EL BARRIO QUE MÁS CRECIMIENTO DE PRECIO

+6,3% vs Oct´25

BRECHA DE PRECIOS: POZO vs USADOS

+ 43% (máx. histórico)

CANTIDAD DE ESCRITURAS:

≈5.300 por mes

EL SEGUNDO MEJOR ACUMULADO A SEPTIEMBRE DE LOS ÚLTIMOS 18 AÑOS (EL 2025 FUE EL MEJOR)

COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN:

1.824 USD/M2

PICO HISTÓRICO CON AUMENTOS DEL ORDEN DE +26% vs OCT´25 Y UN +2% vs SEPT´26.

DATO WOW®:

1 DE CADA 5

OPERACIONES SE REALIZÓ CON CRÉDITO HIPOTECARIO.



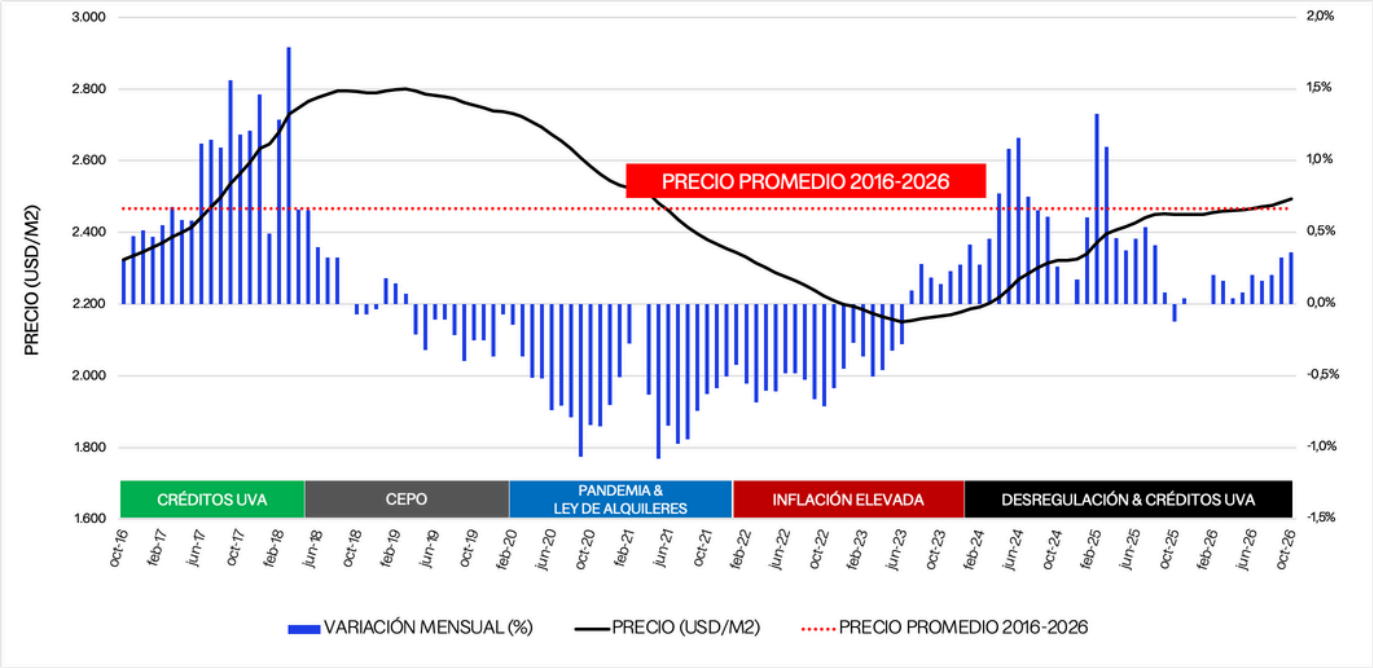
PRECIOS

Evolución de los precios de VENTA

El precio promedio del m² en la Ciudad de Buenos Aires se ubica actualmente en 2.493 USD/m², lo que representa una variación de +0,4% vs el mes anterior y de +1,8% vs Oct´25. En términos históricos, los precios actuales se encuentran alineados con el promedio de la última década (2.470 USD/m²).

El mercado alcanzó su máximo en 2019, con valores cercanos a 2.800 USD/m², para luego atravesar un proceso de corrección que se extendió hasta Junio de 2023, cuando los precios se ubicaron aproximadamente 23% por debajo del pico del ciclo. Desde entonces, los valores iniciaron una recuperación gradual, acumulando una suba cercana al 16% hasta la actualidad.

Evolución mensual de los Precios de Publicación en Zonaprop (USD/M2)



Puerto Madero se mantiene como el barrio de mayor valor en la ciudad, con un promedio de 6.150 USD/m², seguido por Palermo y Núñez con valores cercanos a 3.400 USD/m².

El gap de precios entre departamentos en pozo vs usados es de +43%, la mayor diferencia registrada en la última década, cuando históricamente se ubicaba en torno al 15%. En cuanto a la evolución de valores en el último año móvil, los departamentos usados aumentaron un +0,5%, las unidades a estrenar un +3%, y los proyectos en pozo un +4,7%, siendo estos últimos los que impulsaron el promedio general de la ciudad, que cerró con un incremento del +1,8%.

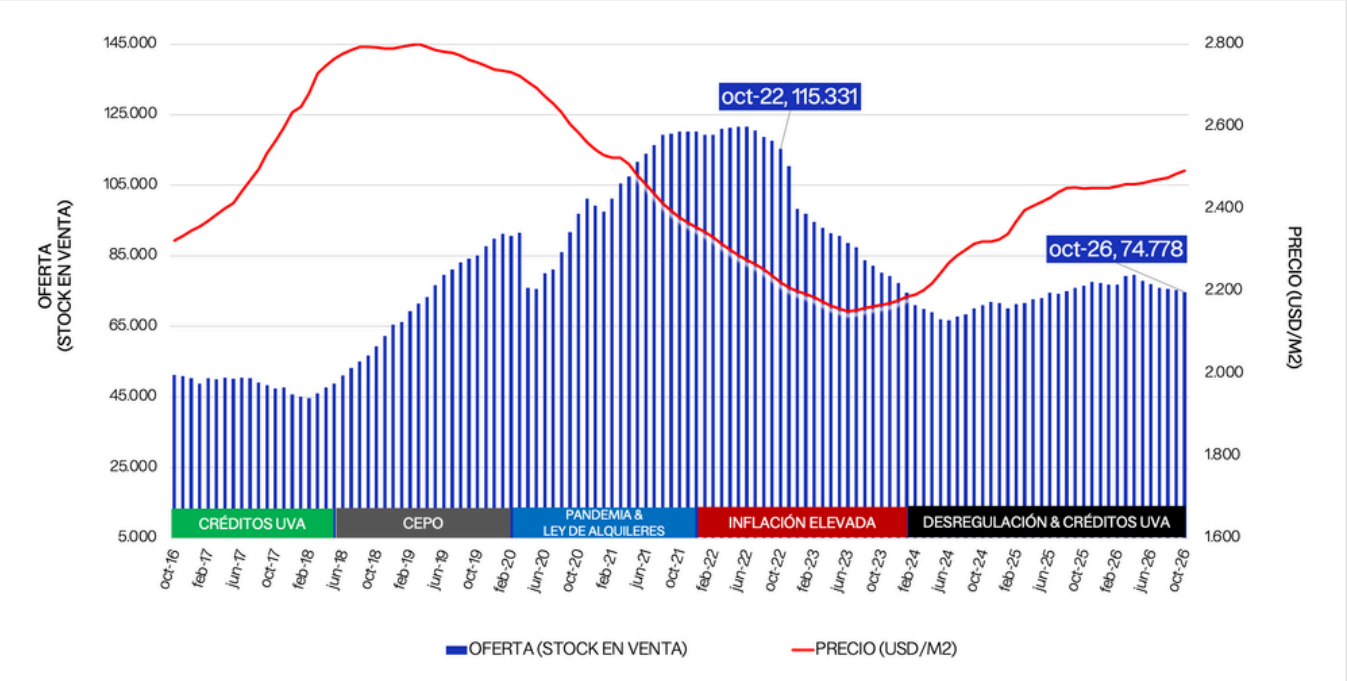
STOCK DE PROPIEDADES

OFERTA del mercado inmobiliario

La oferta de departamentos en venta en CABA registró una disminución del -3,3% en el último año móvil, alcanzando actualmente unas 74.800 unidades disponibles. Tras el máximo observado en 2022, cuando el stock superó las 119.000 propiedades, la oferta se redujo de manera significativa en los años siguientes. En los últimos meses, se observa una estabilidad, lo que sugiere una moderada recomposición de la oferta en el corto plazo.

El gráfico adjunto muestra la evolución de la cantidad de departamentos en venta en los últimos diez años, junto con la dinámica de los precios del m² en el mismo período.

Evolución mensual de departamentos en venta



Fuente: Zonaprop

En el mercado de alquileres, la oferta de departamentos continúa expandiéndose, con un crecimiento interanual del +20% en Octubre de 2026, consolidando la recuperación iniciada tras la derogación de la Ley de Alquileres. Esta mayor disponibilidad de unidades incrementa las opciones para los inquilinos, favorece la competencia entre propietarios y contribuye a moderar la evolución de los precios de alquiler.

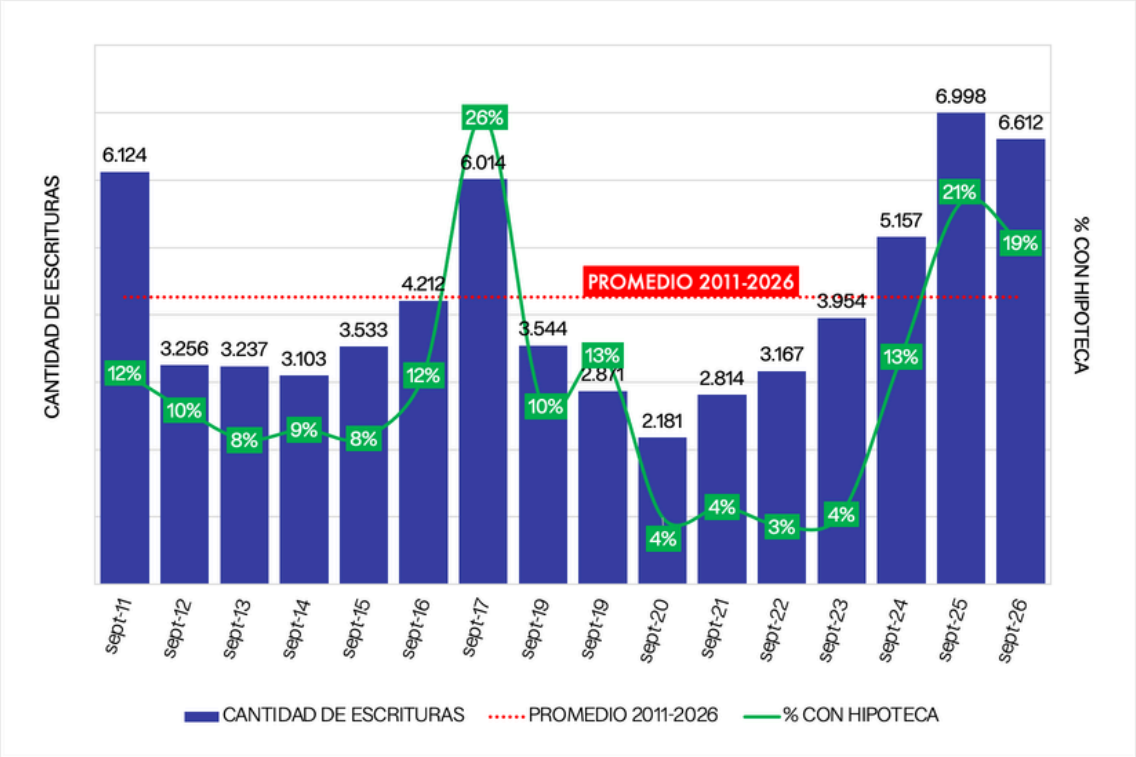
CANTIDAD DE CIERRES

DEMANDA del mercado inmobiliario

Entre Enero y Septiembre de 2026 se registraron aproximadamente 48.000 escrituras de compraventa en CABA, un promedio de 5.300 operaciones mensuales. Se trata del segundo mejor acumulado de los últimos 18 años, apenas por debajo de 2025.

En Septiembre se concretaron 6.612 operaciones, de las cuales el 19% se realizó mediante crédito hipotecario, equivalente a casi 1 de cada 5 compraventas.

Evolución interanual de operaciones de compraventa y % de hipotecas



Fuente: Base de datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

El Banco Nación se mantiene como el principal actor del mercado, concentrando aproximadamente 2 de cada 3 nuevos créditos hipotecarios. Tras el encarecimiento del crédito entre 2025 y comienzos de 2026, cuando algunas tasas alcanzaron UVA + 15%, desde Agosto comenzaron a reducirse, favorecidas por la incorporación de fondos del FGS de ANSES y una mayor competencia bancaria.

Actualmente, UVA + 7,5% se consolidó como una tasa de referencia del mercado, aunque algunas entidades ofrecen condiciones más competitivas.

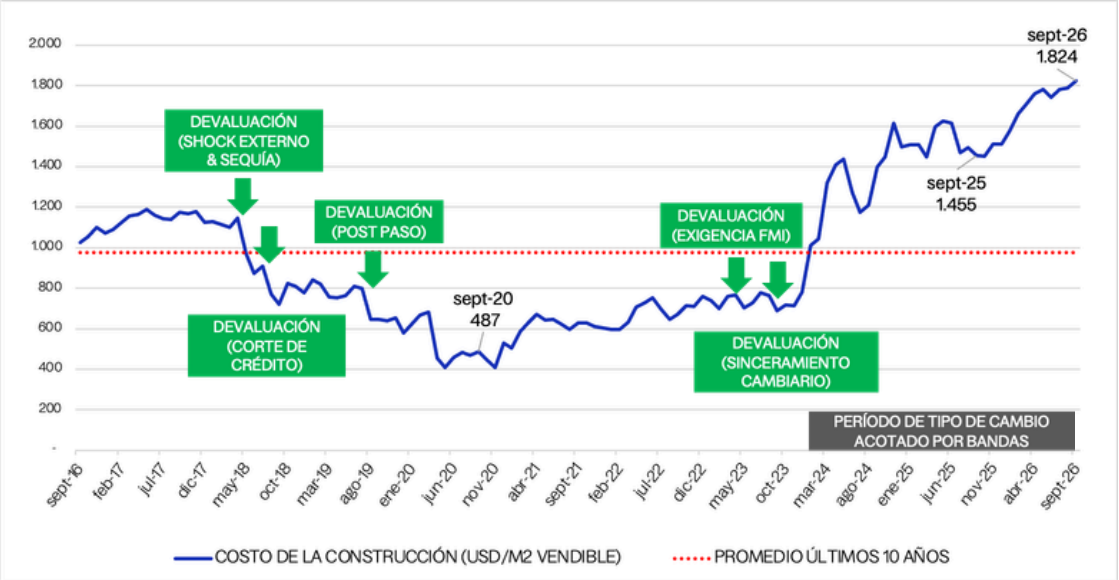
CONSTRUCCIÓN

Evolución de los costos de la CONSTRUCCIÓN

En Septiembre de 2026, el costo de la construcción se ubicó en 1.824 USD por m² vendible, lo que representa un incremento del +25% en el último año móvil y uno de los niveles más altos de la serie histórica. Este valor prácticamente duplica el promedio de los últimos diez años.

El siguiente gráfico muestra la evolución del costo de construcción en dólares por m² vendible, sin incluir la incidencia del terreno, honorarios, impuestos ni margen del desarrollador.

Costo de la construcción del m² vendible (expresado en USD blue)



Fuente: Reporte Inmobiliario | Referencia: Edificio residencial entre medianeras de 8 pisos con SUM, piscina y cocheras.

El fuerte encarecimiento en dólares comenzó en 2024, cuando, tras la devaluación de Diciembre de 2023, los costos de construcción en pesos crecieron por encima de la evolución del tipo de cambio. Esta dinámica, acompañada por una reducción de la brecha cambiaria, impulsó una marcada suba de los costos medidos en dólares.

A pesar de este escenario, la superficie autorizada para construir en CABA creció un 16% interanual durante el primer semestre de 2026, impulsada en parte por proyectos planificados previamente y por inversiones en zonas donde los precios de venta permiten absorber mayores costos.

Frente a este contexto, los mayores costos continúan presionando los márgenes y los desarrolladores buscan optimizar superficies y mejorar la eficiencia constructiva para preservar su rentabilidad.

CONCLUSIÓN

El mercado inmobiliario mantiene niveles de actividad históricamente altos, con precios en recuperación y nuevas oportunidades de financiamiento. De cara a un 2027 electoral, la estabilidad macroeconómica será clave para sostener esta tendencia.

El mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires continúa mostrando señales de recuperación. Con más de 48.000 escrituras entre Enero y Septiembre, la actividad se mantiene entre las más altas de los últimos años, mientras que los precios sostienen una tendencia alcista moderada. En este contexto, sigo viendo oportunidades de compra, especialmente en propiedades usadas cuyos valores continúan siendo competitivos frente al costo de reposición.

El crédito hipotecario será clave para sostener esta recuperación. Tras las recientes reducciones, las tasas volvieron a niveles razonables y comparables con otros países de la región. Sin embargo, con apenas 1 de cada 5 operaciones realizadas mediante hipoteca, considero que todavía existe un enorme potencial de crecimiento, condicionado por la recuperación de los ingresos reales y la capacidad de ahorro de las familias.

Por su parte, los elevados costos de construcción presionan la rentabilidad de los nuevos desarrollos. Aun así, sostengo que los proyectos en pozo son una alternativa atractiva para quienes generan ingresos periódicos en pesos y buscan invertirlos gradualmente, evaluando siempre la trayectoria del desarrollador y las condiciones de financiación.

De cara a los próximos meses, considero que el principal desafío será sostener el volumen de operaciones y consolidar la recuperación de los precios. La evolución del crédito hipotecario será determinante.

Espero que este informe les resulte útil para interpretar el mercado y tomar mejores decisiones.

¡Buen cierre de año para todos!



PABLO PEREARNAU
WOW® FOUNDER

El Futuro del Real Estate



Coronel Díaz y French
RECOLETA



Sucre y Libertador
BAJO BELGRANO



Juncal y Aráoz
PALERMO



Libertad y Juncal
RECOLETA

Te invitamos a descubrir más propiedades en
WWW.WOWREALESTATE.COM.AR

WOW®

REAL ESTATE