



# INFORME ESTADÍSTICO DEL MERCADO INMOBILIARIO

MARZO 2026



# CPMCLZ

COLEGIO PÚBLICO DE MARTILLEROS Y CORREDORES  
DEL DEPARTAMENTO JUDICIAL DE LOMAS DE ZAMORA

# MERCADO DE COMPRAVENTA PROVINCIA DE BUENOS AIRES



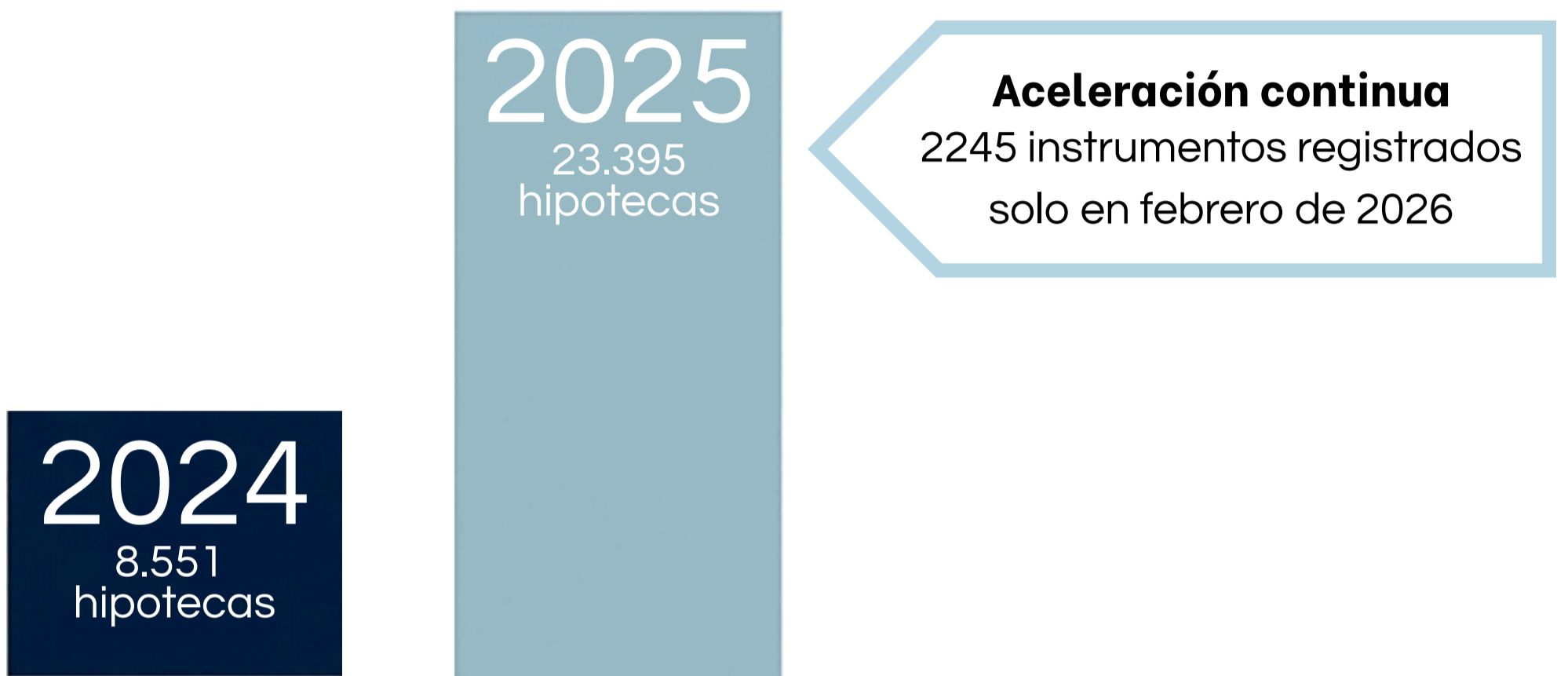
Durante el año 2025 se efectuaron 147.393 escrituras, lo que refleja un aumento en operaciones de un 29,27% respecto al año 2024.

Los meses de Enero y Febrero de 2026 superaron en un 3,28% la cantidad de escrituras respecto al mismo período del año anterior.

El 2025 se encuentra dentro de los períodos con mayor cantidad de compraventas efectivas registradas en los últimos veinte años.



# MERCADO DE COMPRAVENTA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

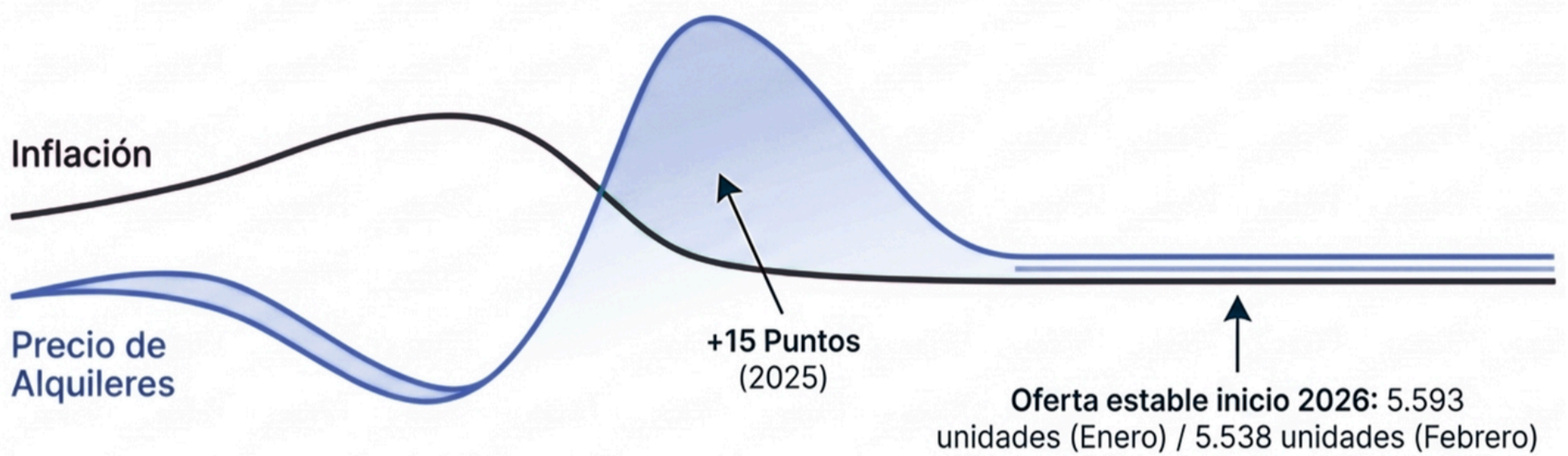


Sin lugar a dudas, el motor que dinamiza el mercado de la compraventa es el crédito hipotecario. En el año 2024 se efectuaron 8.551 hipotecas, mientras que en 2025 se registraron 23.395. A febrero 2026 el Registro de la Propiedad contabilizó 2.245 instrumentos.



# MERCADO DE ALQUILERES

## ALMIRANTE BROWN, ESTEBAN ECHEVERRÍA, EZEIZA Y LOMAS DE ZAMORA.



Durante el año 2025 el precio de los alquileres superó en aproximadamente quince puntos a la inflación. Escenario que reflejó la inercia propia de sobreoferta de inmuebles en locación que traían consigo años anteriores. Para el último trimestre del 2025 el amesetamiento de precios surgió como punto de convergencia entre oferta y demanda, situación que continúa de igual forma respecto a los primeros meses del 2026.



# MERCADO DE ALQUILERES

## ALMIRANTE BROWN, ESTEBAN ECHEVERRÍA, EZEIZA Y LOMAS DE ZAMORA.



Según arrojan sitios como MERCADO LIBRE, ZONA PROP, BUSCADOR PROP y CLUB INMUEBLE, la oferta de alquileres se mantiene prácticamente sin variación durante los primeros tres meses del año 2026. Unidades en oferta:

- Enero 2026: 5593
- Febrero 2026: 5538

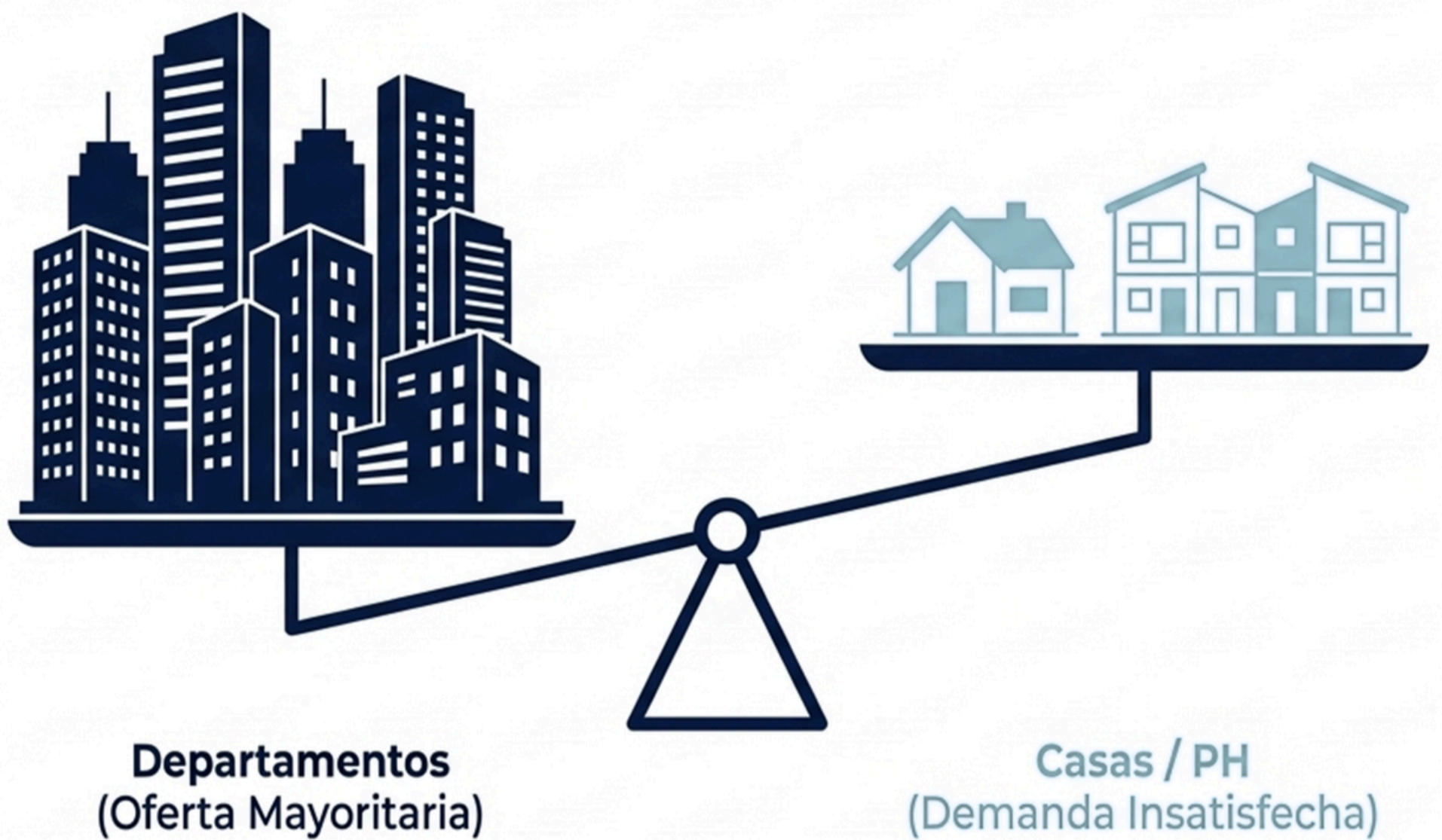
Dicho escenario convalida el aplanamiento de la curva de precios del canon locativo.

Respecto al comportamiento de la oferta de inmuebles con destino vivienda, el partido de Lomas de Zamora sostiene un ofrecimiento de 2247 unidades, Esteban Echeverría 1421, Ezeiza 1024 y Almirante Brown 846.



# MERCADO DE ALQUILERES

## ALMIRANTE BROWN, ESTEBAN ECHEVERRÍA, EZEIZA Y LOMAS DE ZAMORA.



Respecto a la tipología, la oferta de unidades tipo departamento supera ampliamente a opciones de casas o PH. Los números arrojan que la demanda de estas últimas no se encuentra totalmente satisfecha y ello incide directamente sobre el precio de la locación y por carácter transitivo, en la rentabilidad de la inversión, cuestión que sigue de cerca el mercado de la construcción.



# RENDIMIENTO EN DÓLARES DE LA INVERSION INMOBILIARIA EN EL MERCADO DE LAS LOCACIONES



Los años 2024 y 2025 arrojaron rendimiento en dólares de alquileres superior al 5% anual, lo que ubica a la locación de inmuebles dentro de los mejores rendimientos financieros si se lo compara con otro tipo de inversión de similar perfil y en dicha moneda.

El precio tipo MEP de la divisa sufrió una actualización de 24,8% durante todo el 2025 y el valor de los alquileres finalizó con una variación en alza de un 49,91% para el mismo período, variables que conformaron el caldo de cultivo clave para el rendimiento de la locación en los porcentajes aquí detallados.



# RENDIMIENTO EN DÓLARES DE LA INVERSION INMOBILIARIA EN EL MERCADO DE LAS LOCACIONES



## TIPO DE CAMBIO MEP – RENTABILIDAD DE ALQUILERES 2025

Recupero y rentabilidad estimados sobre inversión base en propiedades de USD 80.000.

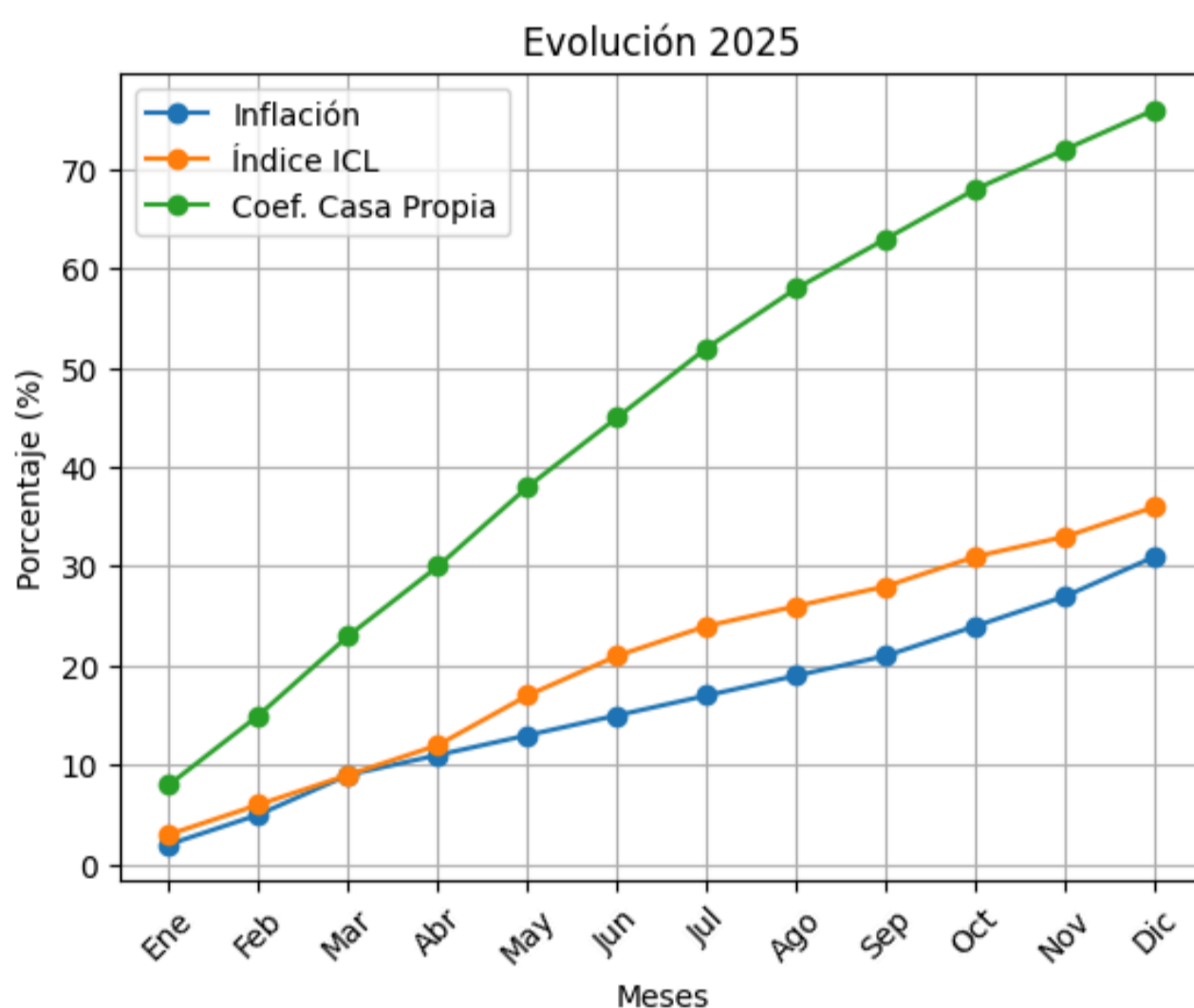
Periodo	Precio (USD)	Recupero (años)	Rendimiento (%)
Enero	314,52	21	4,72
Febrero	318,79	21	4,78
Marzo	306,89	22	4,60
Abril	353,92	19	5,31
Mayo	362,62	18	5,44
Junio	366,10	18	5,49
Julio	341,27	20	5,12
Agosto	353,10	19	5,30
Septiembre	328,40	20	4,93
Octubre	338,44	20	5,08
Noviembre	350,97	20	5,26
Diciembre	353,48	19	5,30

En el año 2025, el recupero de inversión se encontraba en un promedio aproximado de 20 años. Y en lo que va del 2026, se necesitan 17 años para recuperar el capital invertido, llevando el rendimiento en dólares anual a casi el 6%.



# COMPORTAMIENTO DE LOS ÍNDICES DE ACTUALIZACIÓN DE CONTRATOS

Durante el año 2025, y dado la coyuntura económica – financiera, los índices utilizados para la actualización del importe del canon locativo, ya sea por imposición de Ley (índice “Casa Propia”) o por elección de mercado (ICL e IPC), presentaron comportamientos disímiles y ello afectó de una u otra manera a los intereses de las partes. La desaceleración de la inflación, sobre todo en el primer semestre de 2025, tardó en impactar en el ICL, dado que las variables que componen su fórmula traen información de dos y tres meses hacia atrás, y como resultado la curva quedó unos puntos por sobre el costo de vida real.



Distinto es el caso del coeficiente de “Casa Propia” que superó por más del doble a los antes mencionados, ya que se conforma por la variación promedio de los últimos 12 meses respecto del costo de vida y el salario.

La inercia en alza de dichas variables para el período 2024 repercutió directamente sobre el índice en el año 2025.



## Matriz de Diagnóstico de Índices (Acumulado Inicio 2026).

ICL

**4%**

de actualización.

Casa Propia

**5%**

de actualización.

IPC

**6%**

de actualización.

Muy distinto es el escenario para las variables de ajuste en estos primeros meses del 2026, y conocer su composición permite a los profesionales del mercado anticiparse al impacto que tendrán en los contratos de locación. El ICL y el coeficiente "Casa Propia" llevan una actualización de cuatro (4) y cinco (5) puntos porcentuales respectivamente en lo que va del año, en cambio el IPC se ubica en una actualización acumulada del seis por ciento (6%).

De sostenerse una inflación constante durante varios períodos y una actualización salarial corriendo la misma suerte, los tres índices de ajuste tenderán a corregirse con porcentajes de actualización similares.



