El Mercado Inmobiliario en CABA y Zona Norte (Ago-Sep 2026)

Por qué los números le sonríen al vendedor que sabe leerlos.

| Inteligencia de Mercado



Gemini Notebook

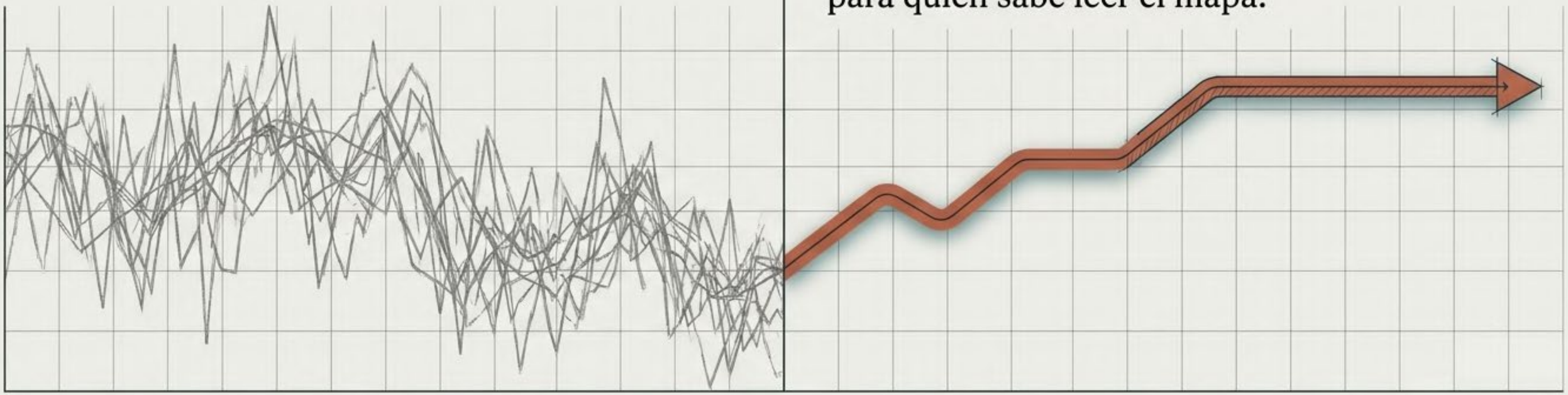
¿Es este el momento de vender?

El Ruido

Titulares de correcciones mensuales.
Dudas sobre la estabilidad.

La Señal

Consolidación real. Un mercado con fundamentos sólidos y oportunidades claras para quien sabe leer el mapa.



La respuesta no es blanco o negro. Los datos de agosto y setiembre traen un cóctel de estabilidad y una corrección técnica que esconde una enorme oportunidad.

Gemini Notebook

El Dato Frío: La Fotografía de Agosto 2026

CABA

USD 2.630 / m²

-0,7% (Corrección leve)

+1,4% (Tendencia positiva)

GBA Norte

USD 2.208 / m²

-0,5% (Corrección leve)

+1,8% (Tendencia positiva)

Fuente: Relevamiento Universidad de San Andrés (UdeSA) y Mercado Libre. GBA Norte se mantiene casi a la par de la Capital.

Gemini Notebook

Por qué las fuentes no coinciden (y por qué eso es excelente)



UdeSA / Mercado Libre	Zonaprop Index
Métrica: Mediana de oferta publicada (CABA)	**Métrica:** Promedio ponderado de su propio índice (CABA)
Dato: **USD 2.630**	Dato: **USD 2.476** (+0,2% **mensual)**

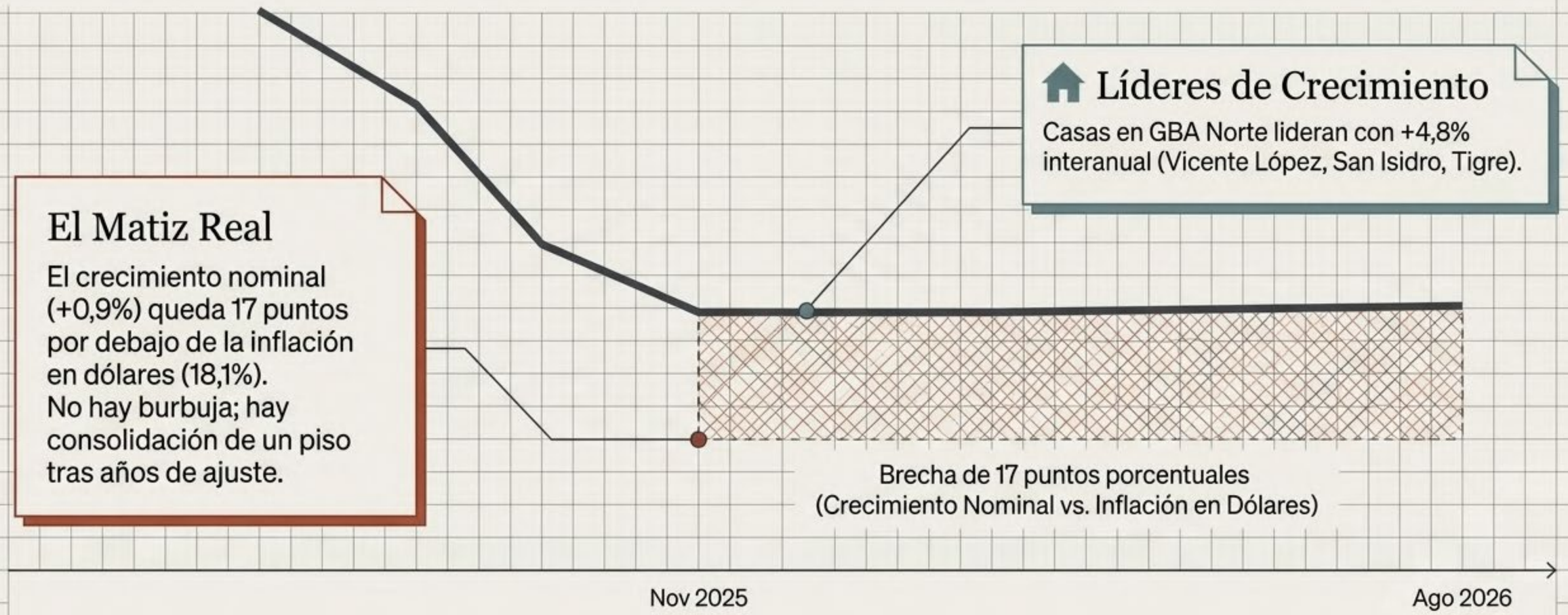
El Diagnóstico Convergente

Dos metodologías independientes muestran lo mismo: estabilidad con leve corrección. Cuando las fuentes coinciden en la dirección aunque difieran en el nivel, el mercado demuestra solidez.

Gemini Notebook

La Serie del Año: Ocho Meses de Meseta, No de Espejismo

CABA: Estable desde Nov 2025 en torno a USD 2.455.
GBA Norte: +0,9% acumulado en 2026 (Zonaprop).

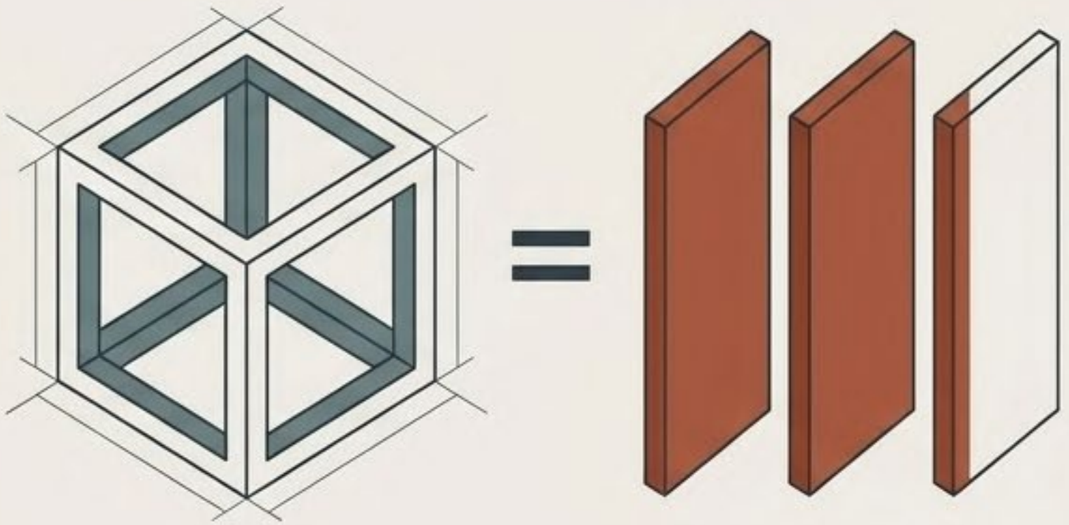


Gemini Notebook

El Dato Oculto: El Regreso del Poder de Compra



Aumento interanual del poder de compra del salario en dólares para usados.



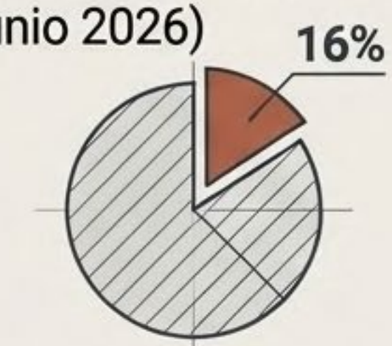
Índice UADE (Abril 2026): Se necesitan solo 2,6 salarios para adquirir 1 m² de vivienda usada (vs. 3,3 en obra nueva).

Hay más compradores en condiciones de operar que hace un año.
Esta es la definición técnica de un mercado con demanda latente.

Gemini Notebook

El Catalizador: La Llave del Crédito en el Último Trimestre

Estado Actual
(Junio 2026)



Estado Actual
(Junio 2026)

Las hipotecas representan apenas el 16% de las escrituras (5 puntos menos interanual).



El Detonante
(Fines de Agosto)

Nuevas medidas para ampliar el fondeo bancario a largo plazo.



La Proyección
(Fin de Año)

Las condiciones se aflojan. La demanda latente (salarios recuperados) presiona los precios al alza al encenderse el crédito.

Gemini Notebook

El Mapa de Valor: CABA

Premium

Puerto Madero | USD 6.148/m² (Líder absoluto del segmento).

Alta Demanda

Núñez (USD 3.436/m²) | Palermo (USD 3.421/m²) | Belgrano (USD 3.319/m²).

Accesibilidad

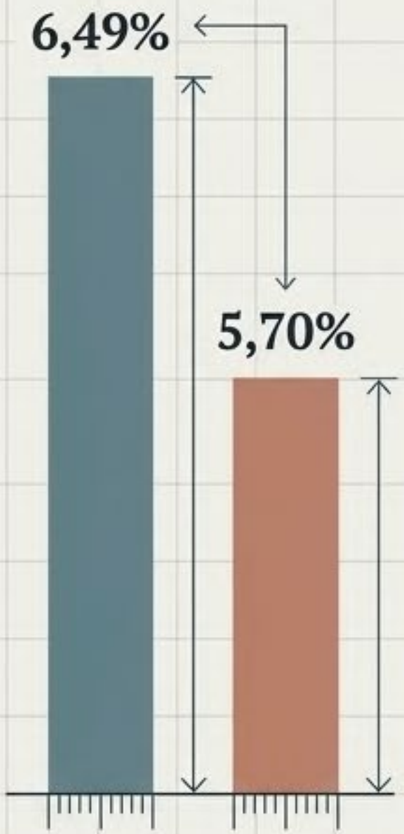
Balvanera (USD 1.667/m²) | San Nicolás (USD 1.759/m²).

Gemini Notebook

El Mapa de Renta: GBA Norte



Rentabilidad bruta anual en GBA Norte (vs. 5,70% en CABA).



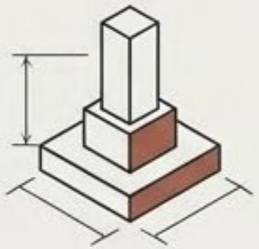


Tiempo de alquiler necesario para repagar la compra, 22% menos que hace un año.

Mejores barrios para renta:	Mercado locativo top:
Billinghurst Villa Lynch	La Lucila ($945.561/mes) Olivos ($941.634/mes) lideran la oferta por demanda sostenida.

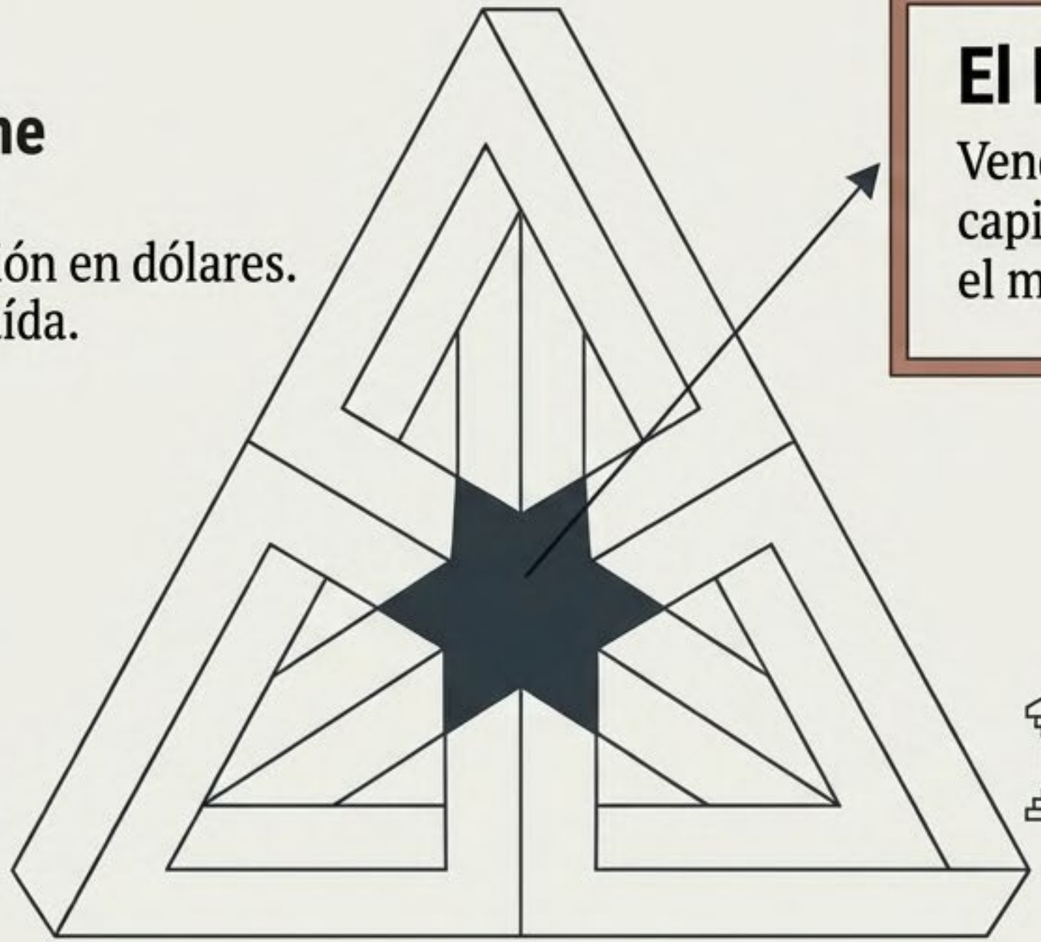
Gemini Notebook

La Síntesis: Por qué es el momento de actuar



Piso Firme

8 meses de consolidación en dólares. Fin de la caída.



El Momento Óptimo

Vender a compradores capitalizados hoy, antes de que el mercado cambie sus reglas.



Accesibilidad

+25,6% de poder de compra. Demanda latente activa.



Crédito Inminente

Medidas de fondeo listas para destrabar el mercado.

Gemini Notebook

El Manual Táctico: Qué hacer con esta información



No especular

Ignore las bajas del 0,5%. Son estadísticamente irrelevantes frente a la tendencia anual positiva. El valor se defiende con estrategia, no bajando precios al primer titular.



Aprovechar

Venda ahora. Hay más compradores capaces (ventana de accesibilidad) = mejores condiciones para vender sin regalar el inmueble.



Invertir

Si busca renta, mire al Norte. Un 6,49% bruto anual con repago en caída es altamente atractivo.



Preparar

Ordene su documentación hoy. El comprador bancario es exigente y requiere títulos limpios. Sea el primero en la línea cuando vuelva el crédito.

Gemini Notebook

Conclusión Ejecutiva

El mercado del AMBA no está en caída libre ni en burbuja: está en un proceso de consolidación. Su propiedad sigue siendo una de las inversiones más seguras. Quien tenga los papeles en orden, liderará la reactivación.

Gemini Notebook