

Creció la oferta de alquileres, se frenaron los aumentos y cuál es el departamento más caro

18/05/2026



El mercado inmobiliario de Mendoza atraviesa un momento marcado por un dato clave: nunca hubo tantas propiedades en alquiler como ahora. Así lo reflejó el último informe de Inmodata, que detectó un fuerte incremento en la oferta de viviendas disponibles en el Gran Mendoza y una desaceleración en la suba de precios.

El relevamiento, basado en publicaciones del portal InmoUp, reflejó que el stock de casas y departamentos disponibles

continúa creciendo mes a mes.

Récord histórico de casas en alquiler

Uno de los datos más relevantes del informe es el récord absoluto de casas en alquiler registradas en la provincia. Actualmente hay **531 propiedades disponibles**, la cifra más alta desde que comenzaron las mediciones.

El crecimiento más fuerte se dio en **Maipú**, donde la oferta subió un **33%**, mientras que **Ciudad de Mendoza** registró un incremento del **7%**.

Según el análisis inmobiliario, **este aumento de unidades disponibles está generando que los valores se estabilicen** y, a su vez, los tiempos para alquilar una propiedad se duplicaron respecto de períodos anteriores.

Cuánto cuesta alquilar

El informe detalló que los precios promedio publicados para departamentos de dos habitaciones con cochera, sin amenities y sin amoblar.

Por primera vez, Guaymallén lideró el ranking de precios con un promedio de **\$630.000 mensuales**.

Detrás aparecen:

- Godoy Cruz: \$620.000.
- Ciudad: \$600.000.
- Luján de Cuyo: \$590.000.
- Maipú: \$575.000.
- Las Heras: \$540.000.

El dato reflejó cómo algunas zonas periféricas comenzaron a

ganar protagonismo frente a sectores históricamente más demandados.

Menos departamentos aceptan mascotas

Otro punto que encendió señales de alerta es la caída de inmuebles aptos para mascotas. El estudio reveló que solo el **16,7%** de los departamentos publicados en alquiler son “*pet friendly*”, lo que representó menos de **100 unidades disponibles en toda el área analizada**.

De acuerdo al informe, **se trató de la cifra más baja registrada hasta el momento**.

Más propiedades en venta

El trabajo de Inmodata detectó también un crecimiento sostenido de la oferta de inmuebles en venta, principalmente en **Luján de Cuyo y Ciudad**.

Esa mayor disponibilidad estaría ayudando a “*amortiguar*” la suba de valores de las propiedades, en un contexto donde el mercado aún muestra una recuperación lenta en operaciones de compraventa.

Créditos hipotecarios

En paralelo continúa creciendo la cantidad de propiedades aptas para créditos hipotecarios y que más bancos comenzaron a bajar tasas.

Más allá del volumen total, uno de los indicadores que mejor reflejó el acceso real al crédito es la cantidad de préstamos por habitante adulto. En ese aspecto, Mendoza alcanzó **13 nuevos deudores cada 10.000 personas**, un número que la ubicó por debajo de distritos con menor población, pero mayor

intensidad crediticia.

La brecha es notoria si se compara con CABA, que lidera ampliamente este índice, o con provincias del sur como Chubut y Neuquén. Esto evidenció que, aunque Mendoza tiene movimiento, el acceso todavía no es masivo.

Desde el sector inmobiliario local, coincidieron en que el crecimiento del crédito es real, pero aún insuficiente para generar un impacto profundo.

El presidente del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Mendoza, **Silvio Gigli**, explicó que el impulso inicial se dio por **políticas implementadas en 2024**: tasas competitivas y mayor oferta de líneas crediticias por parte de los bancos.

Sin embargo, advirtió que el escenario cambió en los meses posteriores. Varias entidades endurecieron las condiciones o incrementaron tasas, lo que frenó operaciones durante el inicio de 2026.

“Con sueldos estancados o bajos es muy difícil afrontar un crédito hipotecario”, sostuvo en diálogo con El Sol, marcando uno de los principales límites del sistema.

Gigli también remarcó que los créditos hipotecarios tienden a concentrarse en grandes centros urbanos, mientras que en otras regiones el acceso es más restringido. Factores como requisitos de ingresos elevados y menor densidad poblacional inciden directamente en esa desigualdad.

En esa línea, planteó que la baja oferta en algunas zonas del país y las condiciones exigidas por los bancos terminan dejando afuera a una parte importante de potenciales compradores.

Locales vacíos y suba de expensas

El documento advirtió sobre una creciente vacancia de locales comerciales en el centro mendocino. La cantidad de espacios disponibles en alquiler aumentó un **10%** respecto del mes anterior.

A esto se sumó otro fenómeno que impactó de lleno en inquilinos y propietarios: el incremento sostenido de servicios y expensas, uno de los factores que más condiciona actualmente el costo total de vivir o invertir en Mendoza.

Fuente: **El Sol** –
<https://www.elsol.com.ar/mendoza/alquileres-en-mendoza-crecio-la-oferta-se-frenaron-los-aumentos-y-cual-es-el-departamento-mas-carro/>