

El mercado inmobiliario en Mendoza, entre subas selectivas, sobreprecios y “zonas calientes”

19/02/2026



El **mercado inmobiliario de Mendoza** atravesó un 2025 con comportamientos **desiguales**. Mientras ciertos sectores registraron incrementos importantes en los valores, otras propiedades permanecieron largas temporadas en oferta sin concretar operaciones.

Así lo explicó el corredor inmobiliario **Eduardo Rosta** en diálogo con el programa Opinión de *LV Diez*, quien aseguró que el término *“dispar aumento”* describe con precisión lo que ocurre.

“Hay propiedades que han sufrido un incremento interesante, sobre todo en zonas con fuerte demanda, pero no es algo generalizado”, señaló.

Las mayores variaciones se dieron en barrios privados y cerrados de Maipú y Luján de Cuyo, donde el crecimiento demográfico de los últimos años impulsó la demanda.

Según Rosta, Maipú lideró en la actualidad el volumen de operaciones, especialmente en desarrollos consolidados en zonas como Russell, mientras que Luján de Cuyo encabezó el ranking en monto total operado en dólares, con fuerte presencia de proyectos “premium” y barrios cerrados.

En contraste, el segmento de departamentos y casas usadas, que representó el mayor volumen de compraventas históricas, no experimentó el mismo nivel de incremento.

“No todas las propiedades han tenido un aumento marcado. Hay mucha diferencia entre lo que el propietario cree que vale su inmueble y lo que el mercado realmente paga”, sentenció.

El impacto del costo de construcción

Uno de los factores que explicó el escenario actual es el alto costo de construcción. Las ventas avanzaron con mayor lentitud y con precios elevados, producto del encarecimiento de materiales y mano de obra. Sin embargo, esos valores no siempre reflejan la demanda.

“Cuando se suma el valor del terreno más el costo actual de construir, en algunos casos el resultado da cifras que el mercado no está dispuesto a pagar”, detalló el especialista.

Expectativa versus realidad

Rosta hizo hincapié en una práctica frecuente: propietarios que toman como referencia publicaciones activas, incluso con más de un año en el mercado, para fijar precios.

“Muchos ven una casa publicada en 100 mil dólares y creen que

la suya vale 110 mil. Pero no miran que esa propiedad lleva dos años sin venderse”, ejemplificó.

El componente emocional también jugó un rol clave. El valor afectivo que cada dueño le asigna a su vivienda suele distorsionar el análisis objetivo del mercado.

Quinta Sección: la referencia más alta

Si bien no existe un mapa oficial con valores unificados por metro cuadrado, hay zonas que funcionan como referencia de precios altos.

La **Quinta Sección** de Ciudad de Mendoza continúa siendo **uno de los sectores más cotizados**. Allí, el metro cuadrado de terreno puede oscilar entre **300 y 900 dólares**, dependiendo del frente del lote, el potencial constructivo y el entorno inmediato.

Factores como la cercanía a infraestructura específica o limitaciones urbanísticas también influyen directamente en la cotización.

Departamentos chicos, los más buscados

En la Ciudad, **los departamentos de uno y dos dormitorios lideran las ventas**. Se trata de unidades **multipropósito**: sirven para vivienda estudiantil, alquiler temporario o incluso uso profesional.

La demanda proviene tanto del Gran Mendoza como de otras provincias, impulsada principalmente por estudiantes universitarios y pequeños inversores.

Fuente: El Sol –
<https://www.elsol.com.ar/mendoza/el-mercado-inmobiliario-en-me>

[ndoza-entre-subas-selectivas-sobreprecios-y-zonas-calientes/](#)