

# Hacia un mercado transparente: Mendoza puso en marcha su Observatorio Estadístico del Mercado Inmobiliario e Hipotecario

14/04/2026



Con el objetivo de terminar con la incertidumbre de datos y profesionalizar la toma de decisiones, el Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de Mendoza, en conjunto con entidades públicas y académicas, puso en marcha el Observatorio Estadístico del Mercado Inmobiliario e Hipotecario. Las operaciones de compraventa en San Rafael comienzan a mostrar signos de reactivación tras años de estancamiento.

La creación del Observatorio surge de un acuerdo marco entre el Colegio Inmobiliario, la Dirección de Registros, el Colegio de Arquitectos, la Universidad Champagnat y el gobierno de la provincia, a través del Ministerio de Gobierno, Infraestructura y Desarrollo Territorial. **Jorge Altamirano, vicepresidente del Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de Mendoza**, analizó el impacto de esta herramienta: “La provincia no contaba con datos estadísticos precisos sobre las operaciones reales que se realizan ni sobre el comportamiento de las hipotecas en conjunto con los bancos”.

**“Este observatorio ya está funcionando de forma colaborativa entre todos los colegios para sumar información relevante. A nosotros nos toca el relevamiento de precios de los inmuebles y la parte territorial, incluyendo loteos, desarrollos urbanos y edificaciones”**, comentó Altamirano en **FM Vos 94.5**. Al tener integradas a las instituciones, se asegura que la información sobre transacciones sea rigurosa y verificable, facilitando la planificación territorial.

### **Qué inversiones predominan en el mercado local**

En el sur mendocino, la dinámica habitacional muestra una concentración marcada en un segmento específico de valores, lo que ha generado un bache temporal en la oferta disponible. El mercado inmobiliario local ha identificado con precisión el rango más buscado, aunque la disponibilidad actual es crítica.

**“El target de propiedades que van desde los 50.000 a los 80.000 dólares es el promedio estrella en San Rafael. Hoy hay un agotamiento de ese producto porque no hubo nuevas propuestas de constructoras para saciar esa necesidad; recién ahora comienzan a verse nuevas obras que tardarán al menos ocho meses en volcarse al mercado”**, estimó el referente.

Esta escasez de unidades terminadas coincide con un fenómeno de migración del alquiler a la propiedad, traccionado por las

nuevas alternativas de financiamiento. “Este año hemos tenido mayores concreciones en operaciones de compraventa. Muchas personas que pagaban un alquiler han logrado pasar a ser propietarios aprovechando que los bancos reacomodaron tasas y condiciones, permitiendo pagar una cuota hipotecaria similar a lo que costaba una renta”, destacó.



**Jorge Altamirano, vicepresidente del Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de Mendoza, analizó el impacto de esta herramienta**

**Precios: ¿Oportunidad o burbuja?**

Contrario a la percepción de algunos sectores, los precios no han bajado, sino que han atravesado un proceso de “sinceramiento” tras la crisis iniciada en 2018. “Veníamos con un mercado muy golpeado y una burbuja de precios que se fue desinflando con el tiempo. Hoy las propiedades están en valores normales que, en comparación con otras épocas, se presentan como verdaderas oportunidades de mercado”, enfatizó Altamirano.

Según explicó, el contexto actual favorece al ahorrista debido al valor de la divisa y a las quitas de aranceles estatales para escrituración y blanqueo, lo que representa un ahorro importante para el inversor.

### **El desafío de la urbanización y el marco normativo**

El crecimiento de los loteos en San Rafael es una realidad, pero Altamirano advirtió sobre los riesgos de invertir en desarrollos que aún no cumplen con las factibilidades municipales. **“Existen muchísimos loteos que están inactivos porque no han adquirido las factibilidades por parte del municipio para poder avanzar. Por eso es vital el nuevo observatorio: para determinar fehacientemente qué desarrollos son viables y cuáles no, brindando seguridad a los ahorristas”**, expuso.

Asimismo, planteó la necesidad de repensar el modelo de ciudad, promoviendo el desarrollo en altura para optimizar recursos públicos. **“Nuestra mirada está puesta en incentivar proyectos en altura. El municipio podría ahorrarse muchos costos en servicios; San Rafael es hoy una ciudad muy ‘chata’ y necesitamos normativas que fomenten una densificación urbana más eficiente”**, apuntó.

### **Proyecciones y consejos para el inversor**

Tras un primer semestre positivo, el sector se prepara para un 2027 que promete la consolidación del crédito hipotecario. **“Mi recomendación es que la gente compre ahora. Si sacan la cuenta de cuánto sale el metro cuadrado de construcción, verán que se consiguen propiedades muy por debajo de ese valor de reposición”**, aseguró Altamirano.

Finalmente, destacó que el producto que más escasea y el que tendrá mayor potencial de revalorización en el corto plazo son las casas de dos o tres habitaciones con buena ubicación.