

Hay más oferta de alquileres con un récord de casas y se espera que bajen los precios de los departamentos

28/04/2026



La **oferta de alquileres** de viviendas en el Gran Mendoza creció en el inicio de 2026 y el sector inmobiliario espera que esto tenga un **impacto positivo en los precios**. Hay un volumen histórico de casas y departamentos disponibles y los especialistas entienden que se corresponde con la desregulación de la **Ley de Alquileres**.

Un relevamiento reciente de la consultora **Inmodata Mendoza** arrojó que la oferta general de **casas para**

alquilar creció un 12% y que actualmente se encuentra en casi 500 unidades, un número histórico desde que se realiza esta estadística.

*“Desde antes de diciembre de 2023 nunca hubo tantos alquileres disponibles, principalmente de **casas**. En departamentos siempre el aumento de la disponibilidad fue elevado, superior al de casas, porque ese mercado es más estático, pero llama la atención el incremento actual de las casas”,* señaló a **El Sol** el director de la consultora, **Andy Landa**.

Respecto de los **departamentos** exclusivamente, Landa señaló que la situación es diferente porque hay muchas más ofertas y por ende variabilidad de precios. *“Capaz en un mismo edificio encontrás tres valores diferentes del mismo departamento”,* señaló.

<https://acb0ddefcc6f26009c5d3d5a3a2c6b27.safeframe.googleusercontent.com/safeframe/1-0-45/html/container.html>

Ciudad de Mendoza fue el departamento en el que más creció la oferta de casas, recuperando el terreno, y es el que también mantiene el liderazgo de la oferta de departamentos. *“Es la zona con mayor cantidad de departamentos comparada con Godoy Cruz y Maipú. Por ende es donde más tendrían que **competir los precios**”.*

Según este relevamiento, los **precios de hecho vienen bajando** en algunos departamentos como específicamente Ciudad y Godoy Cruz. Se incrementaron en **Guaymallén**, que quedó encabezando el ranking de precios por primera vez, con un promedio de 630 mil pesos para un departamento con dos habitaciones y cochera.

ZONA	**ACTUALIZADO**
GUAYMALLEN	\$ 630.000.-
GODOY CRUZ	\$ 620.000.-
CIUDAD	\$ 600.000.-
LUJAN	\$ 590.000.-
MAIPU	\$575.000.-
LAS HERAS	\$540.000.-

Fuente: Inmodata

El crecimiento de la oferta y la Ley de Alquileres

Para **Landa**, hay una serie de causas que explican la mayor disponibilidad, por ejemplo, de departamentos. Una es **la merma del turismo** que hizo que muchos departamentos destinados a esos emprendimientos ya no fueran rentables. Y que en la comparación con los alquileres permanentes sea más conveniente lo segundo, gracias al impacto de la **derogación de la Ley de Alquileres**. A eso se sumaron más metros cuadrados construidos y que se pusieran en alquiler otras propiedades que estaban vacías, cuyos propietarios se incentivaron por el crecimiento de la rentabilidad.

Irrera aseguró que esa amplitud de la oferta es *"sostenida"* y sostuvo los mismos argumentos sobre los motivos. *"Aquellas*

viviendas que después de la pandemia pasaron a la venta o estaban destinadas al turismo están volviendo a los permanentes. Porque con la ley 27.551, a los propietarios no les convenía”, señaló.

Además, advirtió que otra causa tiene que ver con que muchas casas no son aptas para crédito, porque requieren muchas exigencias más allá del scoring que les piden a las personas que buscan recibir el crédito. Lo que genera que muchos **propietarios busquen evitar la ociosidad** del inmueble para afrontar los costos impositivos.

La cuestión de los precios

Landa señaló que, por ejemplo, **Ciudad** era el departamento con más unidades y el que tenía los precios más caros, con un promedio de 610 mil pesos. Pero ese monto bajó ahora a 600 mil.

Estos precios referencia se emite evaluando las ofertas de unidades en una plataforma específica. Siempre se trata de un promedio, entre los valores más caros y las opciones económicas. Para el presidente de la **Cámara Inmobiliaria de Mendoza, Roberto Irrera**, esta tipología y la zona tiene repercusión en el análisis de la cuestión. *“Se dice que un alquiler de dos dormitorios vale 800 o 900 mil pesos, pero hablamos de edificios premium, con vigilancia, amenities y piscina. Para los departamentos de clase media, en promedio hablamos entre 450 y 500 mil pesos. En otras zonas más alejadas de Ciudad podemos encontrar valores de 350 mil pesos para dos dormitorios”, aseguró.*



Foto ilustrativa.

La situación en **Guaymallén**, que sufrió un incremento de su promedio, tiene algunas explicaciones. Para **Landa** hubo un incremento de la demanda en el departamento y por ende bajó la oferta en comparación a otras plazas, y los valores se acomodaron. *“Eso va de la mano con la renovación de esos metros cuadrados, porque **muchos contratos se terminan y se eleva el precio**. Por ejemplo, terminaban pagando 500, ahora valen 700”*, advirtió.

Pero es precisamente la misma mecánica por la cual se espera que **bajen los precios de alquileres también**. Irrera advirtió que los precios bajan cuando *“toman el valor de la plaza”*.

Un contrato se termina con un precio de 750 mil y, a pesar de que tocaba un ajuste a 900 mil, el contrato es nuevo a pesar de que el inquilino sea el mismo, por lo que se ajusta al valor que debe tener ese departamento. *“Realmente después de la desregulación todo lo que está **fuera del precio no se***

alquila. El propietario tiene que moderarse, porque cuando ya perdieron uno o dos meses de alquiler por defender 50 mil pesos, se perdieron un contrato”, reconoció.

En el caso de las casas, **Landa** entiende que los precios no deberían moverse mucho porque la demanda es más sostenida. Es decir, la oferta se mantiene en niveles “sanos” para el mercado pero la gente también las demanda, por lo que hay un equilibrio.

“Es muy raro que una casa esté más de 45 días disponible en alquiler, cosa que sí puede pasar con un departamento. Para departamentos se duplicó el tiempo de alquiler: lo que antes se alquilaba en 30 días ahora se alquila en 60, siempre que se haya hecho un ajuste del precio. Una casa es muy raro que pase ese tiempo”, advirtió Landa.

De hecho, **Irrera** advirtió que la demanda es más estática y no cede a pesar del contexto de recesión. *“Sobre lo que respecta a nosotros, podemos tener una baja de entre un 3% o un 5% y no es significativa. La gente sigue alquilando porque necesita vivir en un lugar”, concluyó.*

Fuente: **EL Sol** –
<https://www.elsol.com.ar/mendoza/hay-mas-oferta-de-alquileres-con-un-record-de-casas-y-se-espera-que-bajen-los-precios-de-los-departamentos/>