

La estabilidad cambiaria impulsa una reactivación en el mercado inmobiliario mendocino

23/11/2025



Con la vuelta de las líneas de crédito y un escenario económico más calmo, referentes del sector aseguran que aumentan las consultas y operaciones. Roberto Irrera explicó qué documentación exigen los bancos, cómo impactan los costos de construcción y qué ocurre con los alquileres.

El mercado inmobiliario atraviesa un escenario más favorable tras meses marcados por la incertidumbre electoral y la volatilidad del dólar. Según analizan desde el sector, la

estabilización cambiaria y el regreso de líneas de crédito empiezan a dinamizar un rubro que venía en pausa. En diálogo con **FM Vos 94.5**, el referente de la Cámara Inmobiliaria de Mendoza, Roberto Irrera, sostuvo que el panorama actual ofrece mayor previsibilidad para quienes buscan comprar o vender una propiedad.

El especialista remarcó que durante el período preelectoral se ralentizaron operaciones y muchos potenciales compradores perdieron reservas debido a las variaciones del tipo de cambio. **“Fue tremendo porque hubo mucha gente que perdió su seña... arrancaron con un valor de dólar de 1300 o 1350 y cuando se acordó el crédito estábamos en 1500”**, detalló. Esa diferencia, afirmó, hizo imposible para muchos completar la compra y provocó que el mercado se frenara.

Sin embargo, el escenario comenzó a revertirse. **“Hoy con las aguas más calmas, afortunadamente podemos decir que reaparecen las líneas de crédito y eso hace que el mercado se ponga un poquito más ágil”**, señaló. En ese contexto, Irrera subrayó la importancia de que los propietarios tengan la documentación lista antes de iniciar una operación con financiamiento bancario. **“Para presentar la carpeta a los bancos sí o sí los propietarios tienen que tener el plano de mensura actualizado”**, afirmó.



Irrera destacó que la estabilidad cambiaria reactivó consultas y operaciones en Mendoza

Explicó que, para avanzar con un crédito, las entidades solicitan escritura, plano de mensura y, según la institución, planos de construcción o final de obra. **“Es importante para los propietarios que quieran vender que tengan esa documentación para que el trámite sea más ágil”**, indicó. También aclaró que, a diferencia de las ventas entre particulares, donde el plano suele hacerse tras el boleto, los bancos lo exigen desde el inicio. **“A veces puede disminuir la superficie cubierta porque se amplió y no se actualizaron los planos... el banco quiere la superficie real que va a hipotecar”**, explicó.

En cuanto al destino de los créditos, Irrera confirmó que se orientan casi exclusivamente a viviendas usadas. **“Prácticamente todos los bancos están dando crédito para la compra del usado”**, dijo, lo que obliga a que los inmuebles tengan su documentación en regla para no frenar las carpetas.

Consultado sobre los precios, señaló que la diferencia entre propiedades nuevas y usadas se profundizó debido al fuerte incremento del costo de construcción. **“Del último trimestre**

del 2023 al primero del 2024 el costo por metro cuadrado se incrementó en el 100%", describió. Ese salto generó distorsiones, aunque hoy hay cierta corrección de precios debido a un reacomodamiento en los costos de insumos. Aun así, Irrera consideró posible una leve suba en los valores de venta si continúa creciendo la demanda: **"En la medida que haya demanda, los precios incrementan un poco, pero no ha venido ocurriendo en porcentajes muy grandes"**.

Respecto a expectativas por un eventual boom del real estate, fue prudente. "Los desarrolladores están un poquito ralentizados... yo creo que tentativamente vamos a vernos más a pleno después de marzo, cuando ya se hayan dado las nuevas medidas económicas", señaló. Agregó que, si la inflación continúa bajando, podría consolidarse un escenario de mayor confianza para invertir.

Sobre la actualidad del mercado de alquileres, Irrera destacó una mejora significativa para los inquilinos. **"El interanual para diciembre del 2024 fue del 208,67% y ahora para diciembre del 2025 estamos en 39,32%"**, comparó. La reducción del incremento anual, sumada a la derogación de la anterior Ley de Alquileres, generó un contexto más equilibrado. "Hoy tenemos una oferta sostenida... lo que no está en precio no se alquila", afirmó.

El referente aseguró además que el ladrillo vuelve a ser atractivo como resguardo de valor frente a la baja en los rendimientos financieros. "Hoy podemos tener una tasa de retorno entre el 5 y el 6%, dependiendo de las ubicaciones", sostuvo. Para muchos inversores, dijo, esto resulta razonable frente a alternativas como los depósitos en dólares. "El ladrillo es algo que yo lo toco y lo siento mío... para tener el dólar quieto no sirve, es el momento", reflexionó.

Finalmente, remarcó que el equilibrio actual en el segmento de alquileres beneficia tanto a propietarios como a inquilinos. "El inquilino hoy puede elegir... existe la posibilidad de

encontrar un cambio si algo no le conviene", afirmó, al tiempo que destacó que la rentabilidad se recuperó sin necesidad de incrementos excesivos.