

Récord inmobiliario: Mendoza vendió como nunca en 2025, pero el crecimiento no fue parejo

11/02/2026



El mercado inmobiliario de Mendoza cerró 2025 con **34.643 escrituras públicas**, el volumen más alto desde que el Registro Público de la Propiedad publica series comparables. El crecimiento interanual fue del **19,7% respecto de 2024**, superando los picos previos de 2018 y 2022.

A diferencia de otros momentos de expansión, el récord no respondió a un salto puntual ni a un fenómeno estacional: la cantidad de operaciones inmobiliarias se mantuvo en niveles altos a lo largo de los doce meses, consolidando una tendencia sostenida.

El dato surge de las escrituras inscriptas en el Gran Mendoza, el Valle de Uco y la Zona Este. La Segunda Circunscripción

Judicial –San Rafael, General Alvear y Malargüe– no integra el informe publicado por la **Dirección de Estadísticas e Investigaciones Económicas (DEIE)**, una metodología que delimita su alcance territorial.

Del piso de la pandemia al máximo histórico

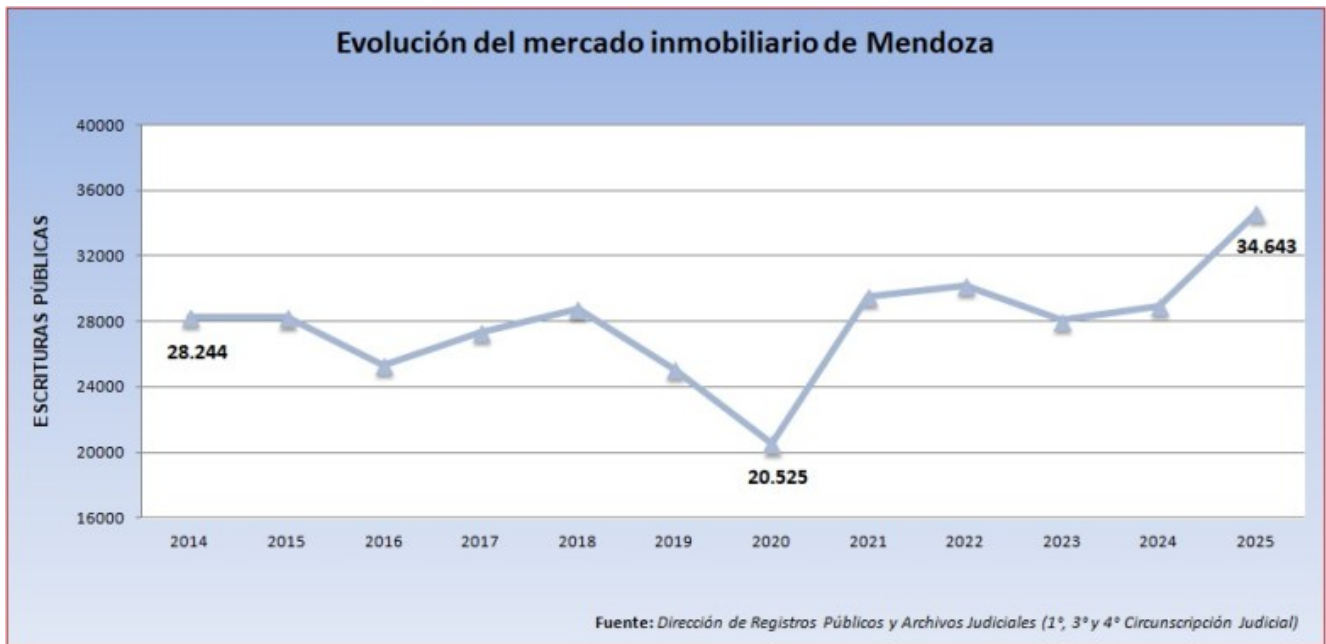
Para dimensionar el volumen alcanzado el año pasado, es necesario observar la **evolución del mercado inmobiliario mendocino en la última década**. Entre 2014 y 2019, operó con una relativa estabilidad, oscilando en una franja situada entre las 25.000 y las 28.000 escrituras.

El año 2018 se había posicionado como el punto más alto de ese periodo, con 28.801 escrituras, una marca que no volvió a alcanzarse en los años subsiguientes debido a la retracción de la actividad económica general.

En **2020**, año atravesado por la **pandemia de Covid-19**, las restricciones a la circulación y la paralización parcial de la actividad económica, Mendoza registró **20.525 operaciones**, el nivel más bajo del período relevado. La caída fue generalizada y se reflejó de manera directa en la cantidad de escrituras inscriptas.

La recuperación comenzó en **2021**, con la reanudación progresiva de la actividad y un incremento interanual del **43,8%**, que llevó el total a **29.520 escrituras**. En **2022**, el mercado se sostuvo en niveles elevados, aunque sin un crecimiento equivalente y en **2023**, la serie mostró un retroceso.

En **2024** se registró una recuperación parcial, hasta alcanzar el récord el año pasado, con casi 20% más de operaciones en la comparación interanual.



Las operaciones inmobiliarias contabilizadas corresponden a **escrituras formalmente inscriptas** en el Registro Público de la Propiedad. El dato mide **volumen de actividad registral** y nivel de formalización del mercado inmobiliario, sin discriminar por valor de la transacción, tipo de inmueble (casa, lote o departamento) ni destino del bien (vivienda, comercio o inversión).

Tampoco distingue entre inmuebles nuevos y usados ni entre operaciones financiadas o realizadas al contado.

Total de inmuebles involucrados en operaciones en el Registro Público de la Propiedad, a través de escrituras públicas (1ª, 3ª y 4ª Circunscripción Judicial).									
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
25.344	27.379	28.801	25.091	20.525	29.520	30.195	28.061	28.951	34.643

El auge de la construcción

El récord de escrituras registrado en 2025 tiene como antecedente directo la **expansión de la superficie habilitada para construcción hasta 2024**. Según los datos oficiales de la DEIE, durante ese año se autorizaron **1.129.353 metros**

cuadrados, el mayor registro provincial del siglo.

Superficie autorizada a construir (en m2). Año 2024	
Zona y departamento	
Capital	52.633
Godoy Cruz	69.194
Guaymallén	133.203
Las Heras	30.710
Luján de Cuyo	371.424
Maipú	63.072
Gran Mendoza	720.236
Junín	17.027
Rivadavia	14.880
San Martín	48.955
La Paz	0
Lavalle	19.197
Santa Rosa	2.825
Zona Este	102.884
San Carlos	14.318
Tunuyán	38.049
Tupungato	25.526
Valle de Uco	77.893
General Alvear	42.137
Malargüe	36.585
San Rafael	149.618
Zona Sur	228.340
Total Provincia	1.129.353

La autorización de superficie no se traduce de manera inmediata en escrituras, pero constituye el paso previo indispensable para que los proyectos ingresen al circuito formal del mercado inmobiliario.

Existe un **desfase estructural** entre la aprobación de obra, la ejecución de los proyectos y la escrituración de las unidades. En ese marco, una parte sustancial de las operaciones registradas en 2025 corresponde a inmuebles cuya construcción fue autorizada y desarrollada en los años previos.

Luján, epicentro del “boom”

Dentro del total provincial de superficie habilitada para construir, **Luján de Cuyo** ocupa un lugar central. En **2024**, el departamento autorizó **371.424 metros cuadrados**, frente a los **187.983** registrados el año anterior. El incremento fue de **97,6%**, el más elevado entre los departamentos con mayor volumen de obra aprobada.

Este crecimiento no tuvo una réplica equivalente en otros departamentos. Por ejemplo, mientras **Guaymallén y Las Heras** mantienen crecimientos mucho más moderados y la **Ciudad** enfrenta límites físicos para su expansión, enfocándose en la redensificación de áreas específicas, Luján de Cuyo capitalizó la disponibilidad de tierras y una normativa que favorece el desarrollo de barrios privados y complejos de uso mixto.

El resultado es una distribución territorial **desigual** de la superficie aprobada que plantea interrogantes sobre la planificación urbana a largo plazo. El hecho de que el crecimiento esté tan focalizado en una zona específica genera una presión adicional sobre los servicios públicos, la conectividad vial y el recurso hídrico.

Piletas, una pista sobre el tipo de desarrollo

Los datos oficiales hasta 2024 indican que la expansión de la superficie habilitada incluyó distintos tipos de obra. La mayor parte de los metros cuadrados aprobados corresponde a **vivienda**, tanto unifamiliar como multifamiliar, junto con desarrollos de uso mixto que integran unidades habitacionales y locales comerciales.

Dentro de la información técnica relevada aparece un indicador específico: **la cantidad de piletas declaradas en las obras**

privadas habilitadas. Este dato, que forma parte de las declaraciones obligatorias de obra, aumentó en paralelo a la superficie autorizada y se concentró en los mismos departamentos que lideraron la expansión constructiva, con Luján de Cuyo a la cabeza.

Más allá de lo anecdótico, este indicador confirma que una parte sustancial de la inversión se vuelca a propiedades de gama alta. El registro de piletas no mide operaciones ni valores inmobiliarios, pero queda asentado junto con los metros cuadrados habilitados y permite reforzar la idea de un mercado traccionado por sectores de alto poder adquisitivo.

Fuente: El Sol –
<https://www.elsol.com.ar/mendoza/record-inmobiliario-mendoza-vendio-como-nunca-en-2025-pero-el-crecimiento-no-fue-parejo/>