

Salarios y créditos: las variables que condicionan al mercado inmobiliario de Mendoza

17/06/2026



El mercado inmobiliario de Mendoza muestra señales mixtas. Mientras una parte importante de las operaciones de compraventa continúa impulsada por los créditos hipotecarios, **alquilar una vivienda ya demanda más del 50% del salario promedio**. En este contexto, marcado por la desaceleración de las ventas, **cerca del 30% de las propiedades redujeron su valor para intentar captar compradores**.

Aunque entre el **24% y el 27%** de las propiedades publicadas se

encuentran aptas para crédito hipotecario, el otorgamiento de préstamos cayó y la actividad comenzó a desacelerarse durante los primeros meses del año.

El presidente de la Cámara Inmobiliaria de Mendoza, **Roberto Irrera**, aseguró que los créditos hipotecarios continúan siendo el principal motor de las operaciones de compraventa.

“La mayoría de las operaciones que se están realizando son por créditos hipotecarios”, explicó el dirigente, quien remarcó que este mecanismo permite que una venta genere posteriormente nuevas operaciones dentro del mercado.

Sin embargo, advirtió que el acceso está lejos de ser masivo. Según indicó, los **bancos mantienen requisitos elevados y muchas familias no logran superar los filtros financieros** exigidos para obtener financiamiento.

A esto se sumó el problema estructural, debido a que una gran cantidad de viviendas presenta ampliaciones o modificaciones que nunca **fueron declaradas formalmente**, una situación que limitó la posibilidad de que sean aceptadas por las entidades bancarias al momento de solicitar un crédito.

Salarios que no alcanzan

Para Silvio Gigli, presidente del Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de Mendoza, **la principal preocupación del sector ya no pasa únicamente por las tasas de interés.**

El dirigente sostuvo que el enfriamiento de los **créditos hipotecarios** está directamente relacionado con **la pérdida de poder adquisitivo de los trabajadores.**

Según explicó, durante los últimos meses la inflación avanzó más rápido que los ingresos de gran parte de la población, generando incertidumbre entre quienes evaluaban tomar un préstamo a largo plazo.

“La gente posterga decisiones porque teme que la cuota del crédito termine afectando aún más su economía familiar”, resumió.

Gigli agregó que el problema se agravó por **el creciente nivel de endeudamiento de la clase media**, una situación que **impacta de manera directa sobre el score bancario y reduce las posibilidades de acceder tanto a créditos hipotecarios como a contratos de alquiler.**

El alquiler contra el bolsillo

Un departamento de dos habitaciones con cochera en Ciudad de Mendoza ronda actualmente los **\$600.000 mensuales**. Tomando como referencia el salario de un empleado de comercio con antigüedad, (sueldo neto de Vendedor B con 5 años **\$1.196.000**) el alquiler representa el **50,16%** del salario o, en su defecto, equivale a **7,53 días de trabajo**.

No obstante, Gigli relativizó esa comparación y señaló que existen opciones más económicas dentro del mercado, especialmente para familias que buscan propiedades fuera de los sectores de mayor demanda o con características más sencillas.

Los valores relevados muestran:

- Guaymallén: \$630.000.
- Godoy Cruz: \$620.000.
- Ciudad: \$600.000.
- Luján de Cuyo: \$590.000.
- Maipú: \$575.000.
- Las Heras: \$540.000.

Incluso, en alquileres, **la disponibilidad de casas disminuyó un 6%**, mientras que **la oferta de departamentos mostró una recuperación similar, con un crecimiento del 6%**.

Menos operaciones y propiedades retasadas

La desaceleración también comenzó a reflejarse en los valores de publicación.

Durante el último trimestre, más del **32%** de las casas ofrecidas en venta fueron retasadas a la baja, mientras que casi el **30%** de los departamentos también registraron correcciones en sus precios.

Para los especialistas, esto se debe a que los propietarios deben ajustar expectativas para concretar operaciones en un contexto de menor demanda y mayores dificultades de financiamiento.

Al mismo tiempo, la oferta de inmuebles en **venta cayó alrededor de un 10%**, tanto en **casas como en departamentos**, un indicador que reflejó la cautela con la que se mueve actualmente el mercado.

Fuente: **El Sol** –
<https://www.elsol.com.ar/mendoza/salarios-y-creditos-las-variables-que-condicionan-al-mercado-inmobiliario-de-mendoza/>