AUREON
REAL ESTATE

Septiembre, el segundo con más escrituras desde 2007, *con menos crédito que en 2025.*

Todos los meses juntamos los datos oficiales que salen sueltos (escrituras de la Ciudad y de la Provincia, créditos hipotecarios, costo de construcción, sueldos y dólar), los cruzamos y te contamos qué significan en palabras simples. Los datos oficiales salen con uno o dos meses de demora: esta edición usa lo último publicado al 12 de noviembre de 2026.

6.612
escrituras de compraventa en la Ciudad en septiembre. Segundo septiembre con más escrituras desde 2007: solo lo superó el de 2025.

12.971
escrituras en la Provincia. También es el segundo septiembre con más escrituras desde 2007. Es el primer dato publicado y puede corregirse.

19,0 %
de las compras de la Ciudad en septiembre se firmaron con crédito hipotecario (21 % hace un año). En lo que va del año, 15 de cada 100 (22 en los mismos meses de 2025).

−2,7 %
escrituras en la Ciudad de enero a septiembre contra 2025. En la Provincia, −7,9 %.

EN UNA FRASE

Se escrituró casi tanto como en 2025, el año más fuerte en casi dos décadas, pero con menos ayuda de los bancos. Y construir, medido en dólares, está en el nivel más alto desde agosto de 2024, primer mes del indicador abierto de la Cámara de la Construcción.

01 · 02
Escrituras en la Ciudad y en la Provincia: cuántas compras se firmaron.

03 · 04
Créditos hipotecarios y costo de construir, medido en pesos y en dólares.

05 · 06 · 07
Cuántos sueldos vale un departamento, qué significa para vos y las fuentes.

01 Ciudad de Buenos Aires: *mucho movimiento, un poco menos que en 2025*

Cada escritura de compraventa es una compra cerrada y firmada ante un escribano. Es el dato más firme sobre cuántas compras se cierran, porque cuenta operaciones cerradas y no avisos.

SEPTIEMBRE 2026

6.612

El mejor mes de 2026 hasta ahora (en agosto hubo 6.055).

CONTRA SEPTIEMBRE 2025

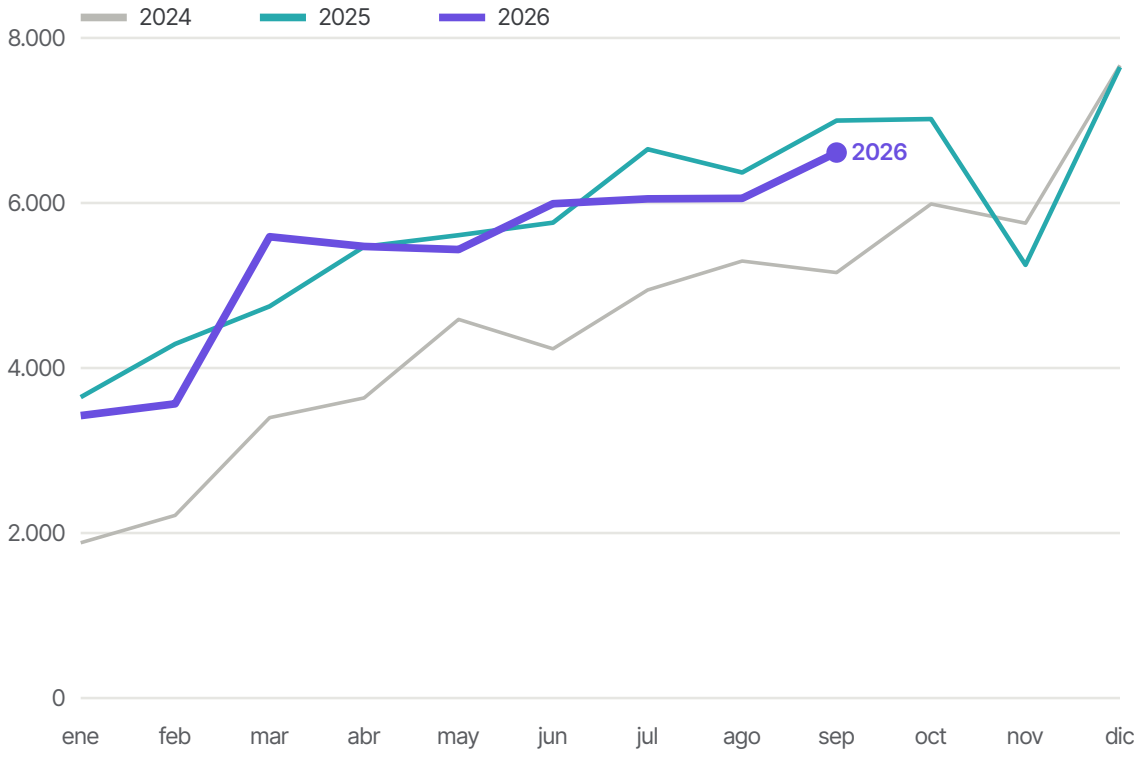
−5,5 %

Hubo 6.998 escrituras un año antes.

ENERO A SEPTIEMBRE

−2,7 %

48.195 escrituras en 2026 contra 49.546 en 2025.



Escrituras de compraventa por mes en la Ciudad, 2024, 2025 y 2026. Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, informes mensuales.

PARA ENTENDERLO

2025 fue el año con más escrituras en la Ciudad de toda la serie completa que usamos, que va de 2008 a hoy (superó por muy poco a 2008; 2007 está incompleto), con la vuelta del crédito hipotecario como uno de los motores. 2026 viene muy cerca de ese nivel: algunos meses arriba (marzo, junio y, por muy poco, abril), la mayoría un poco abajo. Por eso el mismo septiembre se puede contar de dos maneras, y las dos son ciertas: es el segundo septiembre con más escrituras desde 2007 y, a la vez, quedó por debajo del anterior. Entre julio y septiembre se firmaron 18.718 escrituras, un 6,5 % menos que en los mismos meses de 2025 (20.019).

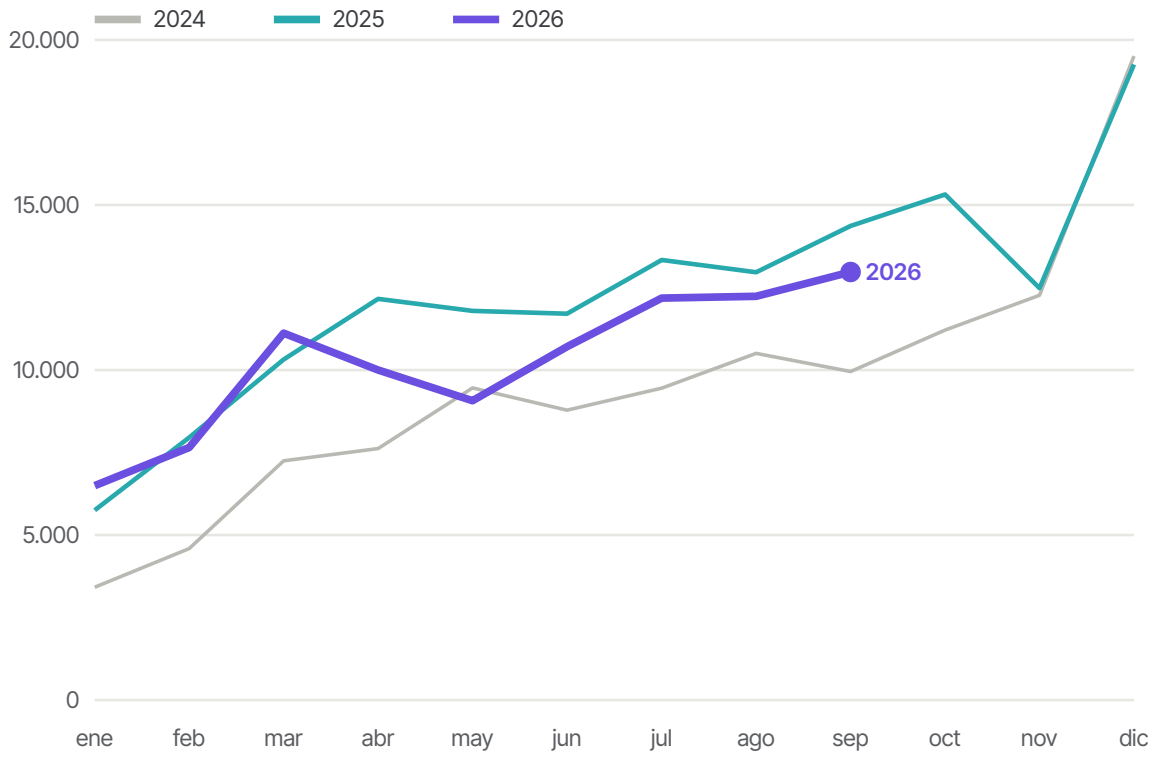
02 Provincia de Buenos Aires: *casi el doble de operaciones que la Ciudad*

Muchas veces se mira solo la Ciudad. En la Provincia se firman casi dos escrituras por cada una de la Ciudad, y el mercado sigue la misma tendencia, aunque este año cae más.

SEPTIEMBRE 2026
12.971
12.233 en agosto. Segundo septiembre con más escrituras desde 2007.

CONTRA SEPTIEMBRE 2025
−9,7 %
Hubo 14.366 un año antes.

ENERO A SEPTIEMBRE
−7,9 %
92.416 escrituras en 2026 contra 100.336 en 2025.



Escrituras de compraventa por mes en toda la Provincia, contadas por el mes en que se firmaron, 2024, 2025 y 2026. Septiembre 2026 es el primer dato publicado (15/10/2026): el Colegio reescribe la serie cada mes y puede corregir ese dato en las ediciones siguientes. Fuente: Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, estadística de compraventas e hipotecas.

PARA ENTENDERLO

En lo que va del año la Provincia cae más que la Ciudad: 7,9 % contra 2,7 %. Entre julio y septiembre se firmaron 37.381 escrituras, un 8,1 % menos que un año antes (40.664). Una pista está en la página siguiente: en la Provincia las hipotecas cayeron más (−25 % contra −15 % en la Ciudad, septiembre contra septiembre; en la Provincia se cuentan todas las hipotecas, no solo las de compra, ver página 4). Como septiembre de la Provincia todavía puede corregirse, esa diferencia hay que mirarla de nuevo el mes que viene.

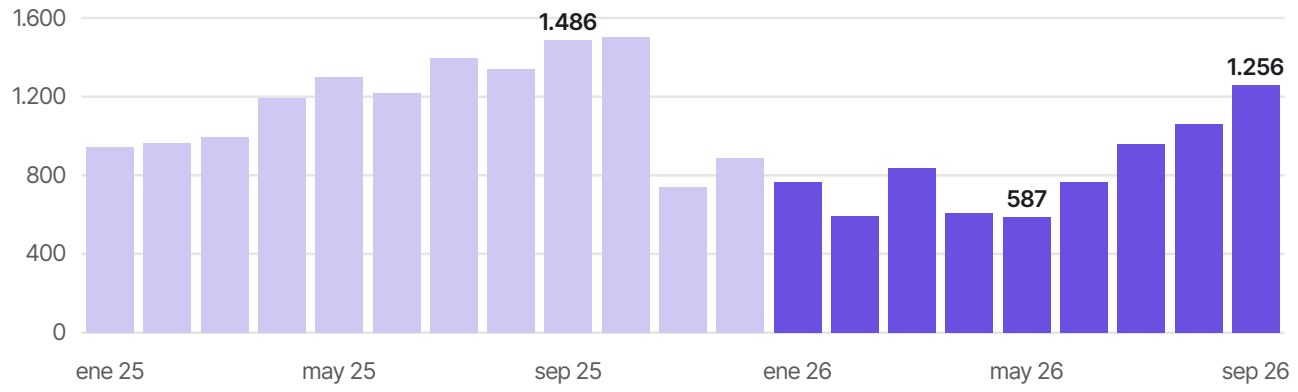
03 Créditos: *se duplicaron desde el piso de mayo, pero siguen debajo de septiembre de 2025*

Una escritura "con hipoteca" es una compra en la que un banco prestó parte de la plata y la casa queda como garantía hasta que se termina de pagar.

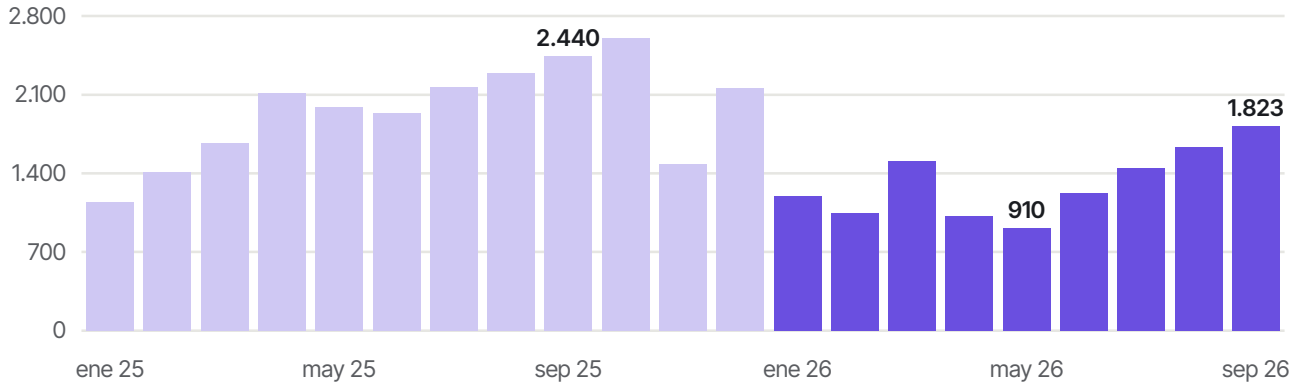
CIUDAD · MAY → SEP 2026
587 → 1.256
Compras con hipoteca. Mayo fue el mes más bajo del año.

PROVINCIA · MAY → SEP 2026
910 → 1.823
Escrituras de hipoteca. También se duplicaron.

CONTRA SEPTIEMBRE 2025
−15,5 %
Ciudad (1.486 un año antes). Provincia: −25,3 % (2.440).



Ciudad. Compraventas con hipoteca por mes, enero 2025 a septiembre 2026 (2026 en color fuerte). Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.



Provincia. Escrituras de hipoteca por mes, mismo período. Fuente: Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires (septiembre 2026, primer dato publicado).

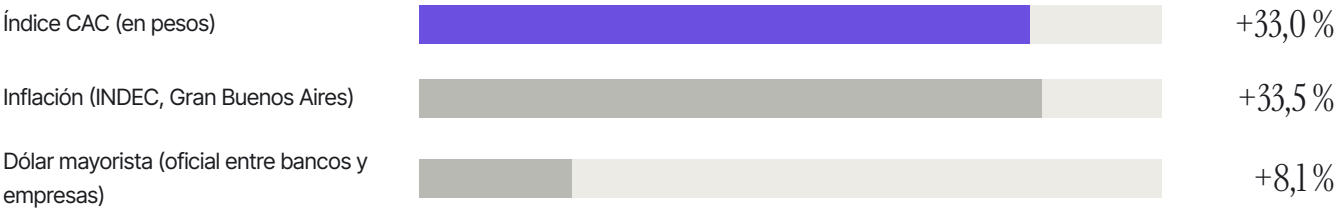
Qué parte de las compras usa crédito. En la Ciudad, 19 de cada 100 compras de septiembre se firmaron con hipoteca (21 un año antes). Como el crédito bajó hasta mayo y desde ahí sube, el promedio del año es menor: de enero a septiembre, 15 de cada 100 (22 en los mismos meses de 2025). En la Provincia hubo 14 escrituras de hipoteca por cada 100 compraventas (17 un año antes); ese dato cuenta todas las hipotecas, no solo las de compra, así que no se compara directo con el de la Ciudad.

Cuánto cobran los bancos. La tasa promedio de los créditos hipotecarios en UVA fue 6,8 % anual en septiembre (6,3 % un año antes), según lo que informan los bancos al Banco Central. En un crédito UVA la deuda se ajusta por la inflación y, además, se paga esa tasa.

04 Construir, medido en dólares, *en el nivel más alto desde agosto de 2024*

El índice CAC, de la Cámara Argentina de la Construcción, mide cuánto cuesta levantar un edificio de viviendas tipo: materiales y mano de obra. Es el índice que actualiza las cuotas de muchos departamentos que se compran en pozo (antes de que estén construidos, pagando en cuotas).

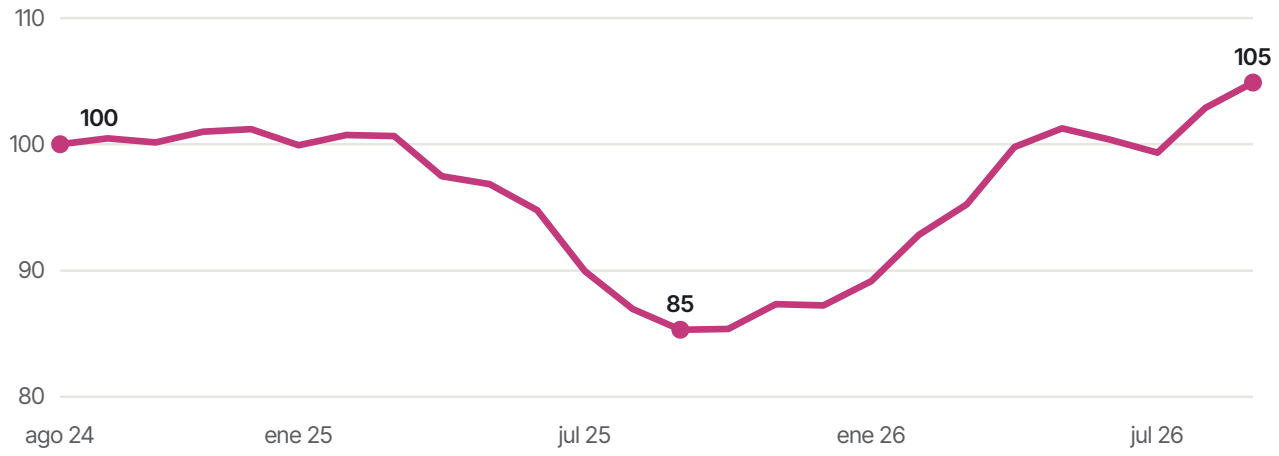
Variación en pesos, de septiembre 2025 a septiembre 2026



MANO DE OBRA
+44,4 %
en pesos, en un año.

MATERIALES
+27,4 %
en pesos, en un año.

SOLO SEPTIEMBRE
+2,9 %
contra agosto (dato provisorio).



Costo de construir en dólares, agosto 2024 = 100: índice CAC dividido por el dólar mayorista promedio de cada mes, desde agosto de 2024 (primer mes del indicador abierto de la Cámara).

PARA ENTENDERLO

Los costos de obra subieron casi lo mismo que la inflación (33,0 % contra 33,5 %), pero el dólar subió mucho menos (8,1 %). Como los costos se pagan en pesos y los departamentos se venden en dólares, cada vez que el dólar se queda quieto, construir sale más dólares. A mediados de 2025 pasó lo contrario: el dólar saltó y construir se abarató en dólares (el piso fue septiembre de 2025). Desde ahí subió 23 % y hoy está 5 % arriba de agosto de 2024. Por eso, comparado con septiembre del año pasado parece un salto enorme; comparado con agosto de 2024, es una suba de 5 %.

Índice CAC: Cámara Argentina de la Construcción, nota "Indicador CAMARCO" de cada mes (septiembre 2026, provisorio; julio y septiembre 2025 y agosto 2026, nivel calculado a partir de la variación mensual publicada por la Cámara). Inflación: INDEC, IPC región GBA. Dólar: Banco Central, tipo de cambio mayorista promedio del mes. "Medido en dólares" = índice CAC dividido por ese dólar. Para costos usamos el dólar mayorista; para sueldos (página 6), el minorista, que es el que paga una persona.

05 ¿Cuántos sueldos *vale un departamento?*

Tomamos un 2 ambientes de 50 m² en la Ciudad, con el precio por m² que piden los avisos, y lo dividimos por el sueldo bruto promedio de un trabajador registrado estable de todo el país, pasado a dólares. Es una cuenta para comparar en el tiempo, no el precio de una propiedad puntual.

USADO · 2º TRIM. 2026

89,9

sueldos brutos (eran 94,6 un año antes).

A ESTRENAR · 2º TRIM. 2026

123

sueldos brutos (eran 127 un año antes).

SUELDO BRUTO EN USD

USD 1.304

abril a junio 2026 (USD 1.221 un año antes).

PARA ENTENDERLO

En un año el sueldo promedio medido en dólares subió más que lo que se pide por el metro cuadrado. Por eso hoy hacen falta casi 5 sueldos menos para un usado de 50 m² que hace un año. Sigue siendo mucho: son unos 90 sueldos brutos (en mano son más) sin gastar nada. Por eso, para muchas familias, comprar depende de conseguir un crédito.

DATO (2 AMBIENTES, CIUDAD)	2º TRIM. 2025	2º TRIM. 2026
Precio pedido por m², usado	USD 2.310	USD 2.343
Precio pedido por m², a estrenar	USD 3.101	USD 3.215
Sueldo bruto promedio (RIPTE) en dólares	USD 1.221	USD 1.304

Precio por m²: IDECBA (Estadística Ciudad), precio de publicación en avisos, no precio de cierre; total Ciudad; dato provisorio. Sueldo: RIPTE (remuneración imponible promedio de trabajadores estables, bruta), Secretaría de Trabajo, promedio abril a junio, total país, pasado a dólares con el dólar minorista promedio de cada mes (Banco Central). Los sueldos en la tabla y en las tarjetas están redondeados; las cuentas usan los valores completos. No hay una fuente pública de precios de cierre: por eso usamos precios pedidos y lo decimos.

06 Qué significa *según dónde estés parado*

a **Si vendés una propiedad**

En septiembre, 19 de cada 100 compras de la Ciudad se firmaron con hipoteca. Para ese comprador, que la propiedad tenga los papeles en regla no es un detalle: los bancos suelen no prestar sobre una propiedad con documentación incompleta (planos aprobados, final de obra, que es el certificado municipal de que la construcción terminó según esos planos, y deudas al día). Tenerlo resuelto antes de publicar amplía quién te puede comprar.

b **Si estás por comprar**

Con el sueldo en dólares más alto y los precios pedidos casi quietos, la cuenta mejoró un poco respecto de hace un año. La tasa promedio de los créditos UVA fue 6,8 % anual en septiembre, medio punto más que hace un año, y además la deuda se ajusta por inflación. Conviene pedir la tasa y el costo total a más de un banco: una diferencia de tasa chica pesa mucho a lo largo de los años.

c **Si comprás o vendés en pozo**

Las cuotas que se ajustan por índice CAC subieron cerca de 33 % en pesos en un año. Entre junio de 2025 y junio de 2026, el índice CAC subió 30,0 % y el sueldo promedio (RIPTE), 30,5 %: casi lo mismo. Así que para quien cobra en pesos el peso de la cuota no cambió mucho. Para quien ahorra en dólares, la cuota de septiembre salió 23 % más cara que la de un año antes, medida con el dólar mayorista (septiembre de 2025 fue el mes más barato en dólares desde agosto de 2024). Antes de firmar, conviene hacer la cuenta en la moneda en la que uno cobra o ahorra.

d **Si sos inmobiliaria o desarrolladora**

En lo que va del año la Ciudad cae 2,7 % y la Provincia 7,9 %. Mirar solo la Ciudad hace parecer el año mejor de lo que es para quien trabaja en el conurbano o en el interior de la Provincia.

LO QUE ESTE INFORME NO DICE

- No predice qué va a pasar: muestra lo que ya pasó, con datos oficiales.
- No da precios de venta reales: no existe una fuente pública con precios de cierre.
- No abre las escrituras por barrio: el Colegio de Escribanos no publica ese dato.

07 De dónde sale *cada número*

DATO	FUENTE	ÚLTIMO MES
Escrituras e hipotecas, Ciudad	Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, informe mensual	sep 2026
Escrituras e hipotecas, Provincia	Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, estadística 2005 a la fecha (los rankings de septiembre arrancan en 2007, el primer septiembre con dato en la Ciudad; en la Ciudad falta enero de 2007 y en la Provincia, diciembre de 2007)	sep 2026
Costo de construcción	Cámara Argentina de la Construcción, Indicador CAMARCO (provisorio)	sep 2026
Inflación	INDEC, IPC región GBA	sep 2026
Dólar y tasa hipotecaria UVA	Banco Central, promedios mensuales	sep 2026
Sueldo promedio	Secretaría de Trabajo, RIPTE	jun 2026*
Precio pedido por m²	IDECBA (Estadística Ciudad), precios de publicación	T2 2026

* Se usa abril a junio para comparar con el mismo trimestre de los precios. Salvo que se indique otra cosa, las comparaciones son contra el mismo mes o el mismo trimestre del año anterior. Los datos marcados como provisorios pueden corregirse; si cambian, lo decimos en la edición siguiente.

Próxima edición

Fines de noviembre, con los datos de octubre.

Uso libre

Podés compartir este informe citando la fuente: «Aureon Real Estate, con datos de los Colegios de Escribanos de la Ciudad y de la Provincia de Buenos Aires, la Cámara Argentina de la Construcción, el Banco Central, el INDEC, el IDECBA y la Secretaría de Trabajo».

Preguntas

Si querés que miremos tu tipo de propiedad o los avisos de tu zona, escribinos.



Martin Tokman

Aureon Real Estate · Estrategia, comunicación e inteligencia comercial inmobiliaria

aureon.com.ar · realestate@aureon.com.ar · 11 6273 6273

AUREON
REAL ESTATE