Índice de Venta & Alquiler

Informe de mercado

Mendoza

Septiembre 2026

zonaprop



Tendencias destacadas

Venta

El precio medio baja 0.2% en septiembre y acumula +2.8% en 2026

El precio medio de los departamentos en Mendoza se ubica en USD 1.144 por m2, baja 0.2% en septiembre. En 2026 acumula un incremento de 2.8%, muy por debajo de la inflación y del avance del costo de construcción medidos en dólares: +17.7% y +18.5%, respectivamente. En los últimos 12 meses, la suba se desacelera a 5.9%.

Godoy Cruz es la región más cara de la ciudad, USD 1.252 por m2. Las Heras es la de menor precio, USD 834 por m2.

Alquiler

El precio medio sube 0.4% en septiembre, avanza por debajo de la inflación en 2026

El precio medio de alquiler de un departamento de un dormitorio en Mendoza se ubica en $504.300 por mes, sube 0.4% en septiembre, por debajo de la inflación (+1.8%). En 2026, el precio acumula un incremento de 15.0%, frente al 23.5% de inflación, derivando en una caída real de 8.5%. En los últimos 12 meses, el alquiler cae 11.9% en términos reales.

Residencial Sur (Ciudad de Mendoza) es el barrio más caro para alquilar en la ciudad. El Plumerillo (Las Heras) es el más económico.

Rentabilidad

La rentabilidad se ubica en 7.05% anual

La relación alquiler/precio se ubica en 7.05% anual. Actualmente se necesitan 14.2 años de alquiler para repagar la inversión de compra, lo mismo que hace un año atrás.

Ciudad de Las Heras es el mejor barrio para los inversores que buscan renta. Trapiche (Godoy Cruz) es el barrio con menor retorno bruto.

Transformando datos en estadísticas confiables



Objetivo

Brindar estadísticas claras, objetivas y confiables sobre el mercado inmobiliario.

Fuente de datos

Todos los anuncios de inmuebles publicados en Zonaprop.

Periodicidad

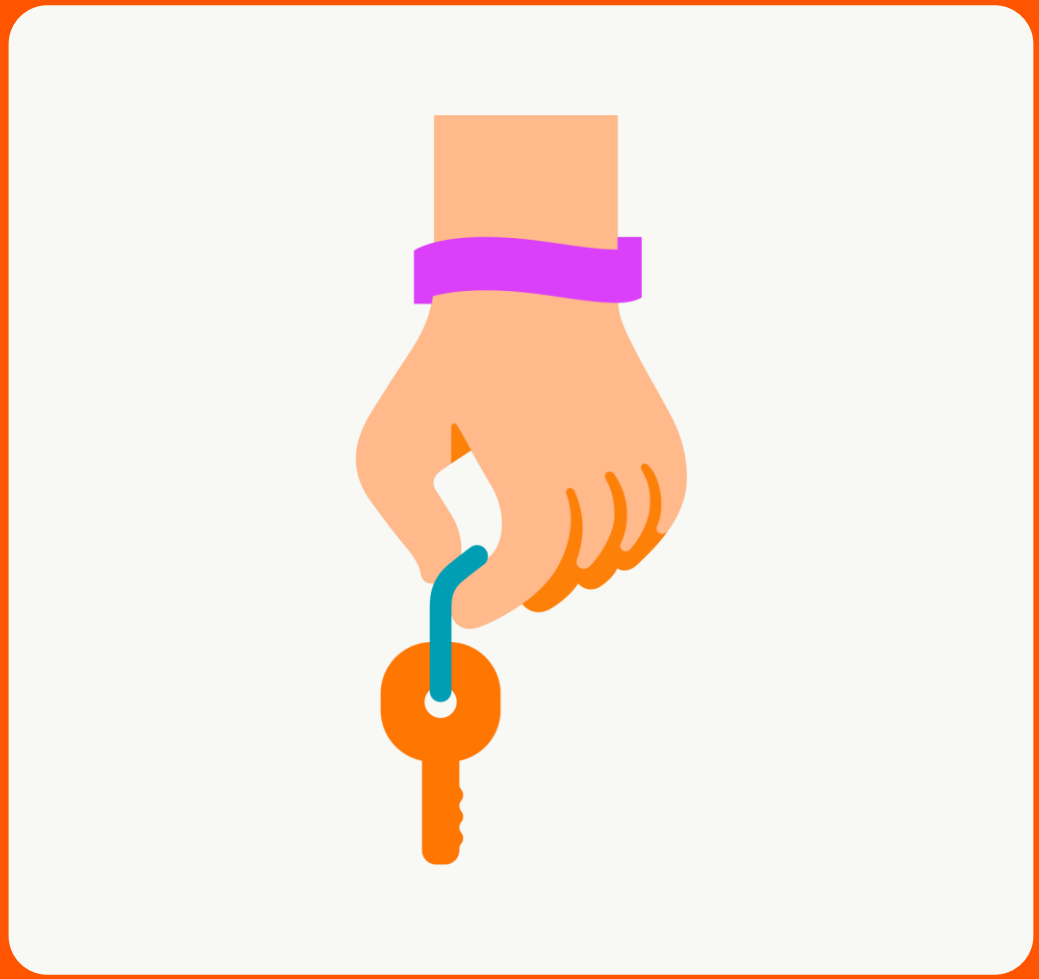
Cálculo y publicación mensual.

Metodología

Utilizamos las mejores prácticas estadísticas internacionales. Documento metodológico disponible en Zonaprop.

Precios de venta

Tendencias de precios en el mercado



Unidad media. Precio y superficie.



Sup. Cubierta 50m2 - 2 Ambientes
Balcón 5m2
Precio 1.245 USD m2



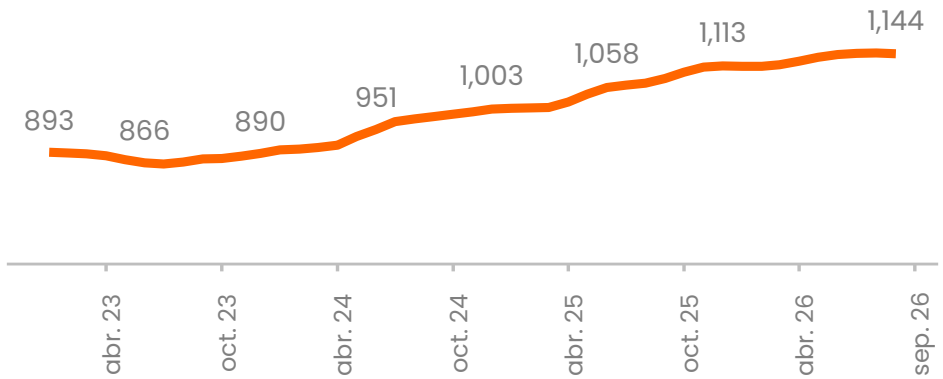
Sup. Cubierta 70m2 - 3 Ambientes
Balcón 7m2
Precio 1.042 USD m2

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 65 mil dólares.

Un departamento de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 76 mil dólares.

Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

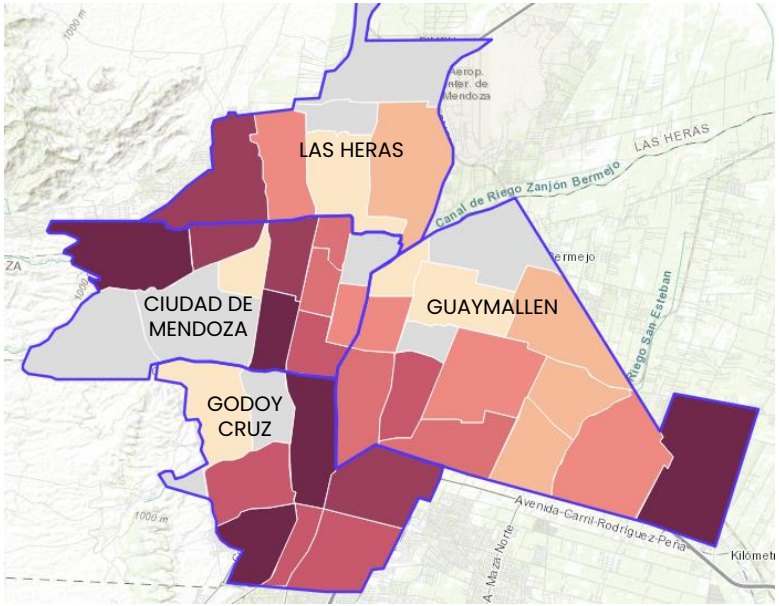
SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION EN USD	1.5%	17.7%	22.6%
MENDOZA INDEX	-0.2%	2.8%	5.9%
CAC EN USD	1.5%	18.5%	21.0%

Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, BCRA, Ámbito Financiero

El precio medio de los departamentos en Mendoza se ubica en USD 1.144 por m2, baja 0.2% en septiembre. En 2026 acumula un incremento de 2.8%, muy por debajo de la inflación y del avance del costo de construcción medidos en dólares: +17.7% y +18.5%, respectivamente. En los últimos 12 meses, la suba se desacelera a 5.9%.

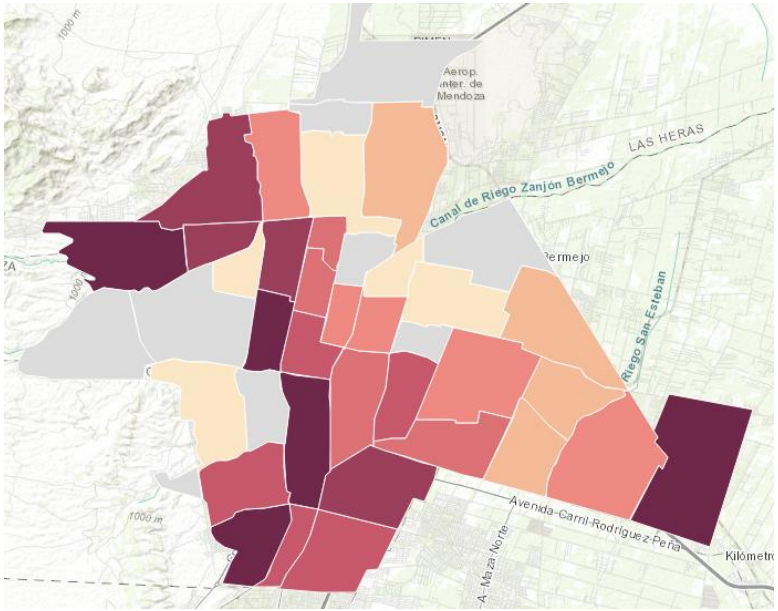
Precio según zonas de la ciudad

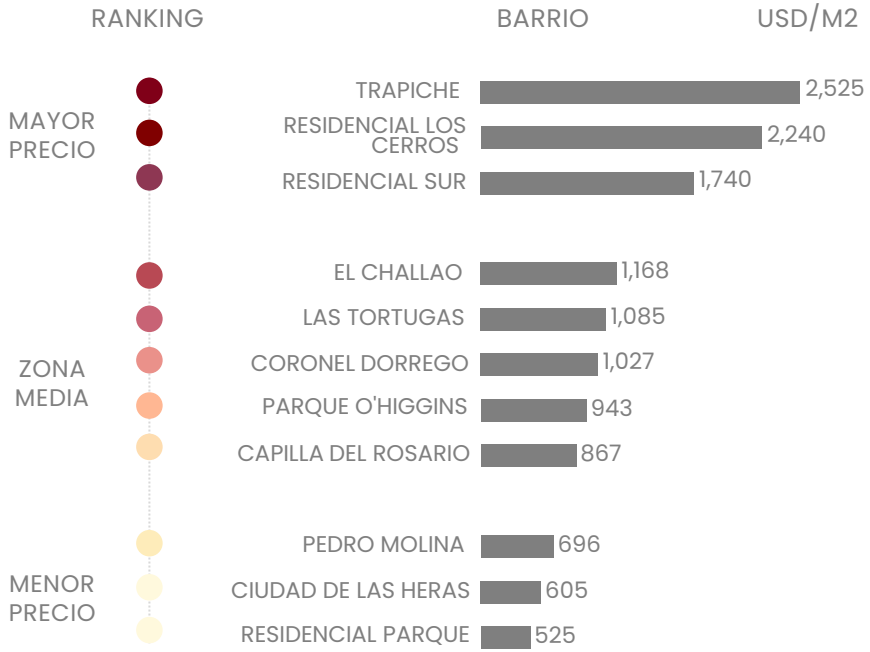


RANKING	REGION	USD/M2	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR PRECIO	GODOY CRUZ	1,252	-0.3%	5.0%
	CIUDAD DE MENDOZA	1,198	-1.1%	3.7%
ZONA MEDIA	MENDOZA	1,144	-0.2%	5.9%
	GUAYMALLEN	960	-0.3%	7.1%
MENOR PRECIO	LAS HERAS	834	4.3%	4.8%

Godoy Cruz es la región más cara de la ciudad, USD 1.252 por m2. Las Heras es la de menor precio, USD 834 por m2.

Heat map de precios

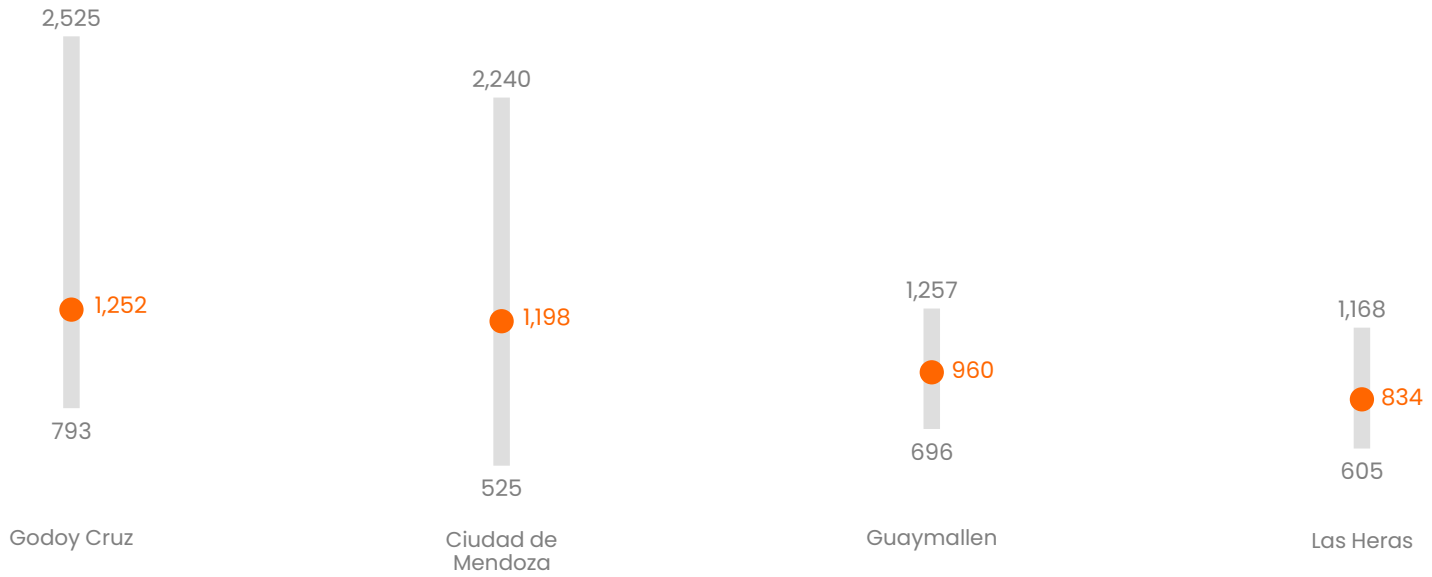




Trapiche (Godoy Cruz) es el barrio más caro de la ciudad. Residencial Parque (Ciudad de Mendoza) es el más económico.

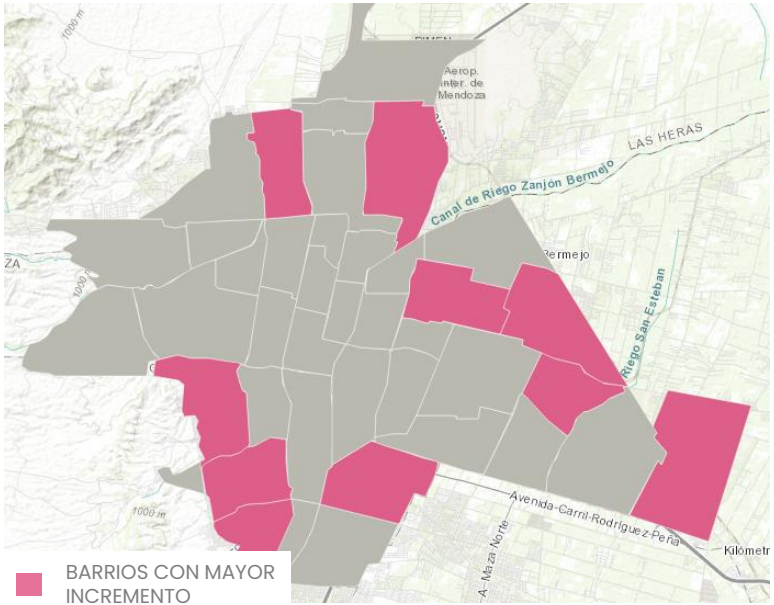
Precios según zonas de la ciudad

PRECIOS MEDIOS DE LAS **REGIONES**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



Godoy Cruz es la región con oferta más cara de la ciudad y la que registra el mayor rango de precio.
Las Heras es la región con menor precio medio.

Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	KILÓMETRO 11	28.6%
	TRAPICHE	28.6%
	GENERAL BELGRANO	26.9%
ZONA MEDIA	SAN FRANCISCO DEL MONTE	20.9%
	RESIDENCIAL NORTE	11.9%
	LAS CAÑAS	10.3%
	GOBERNADOR BENEGAS	5.8%
	CUARTA OESTE	1.6%
MAYOR DESCENSO	CIUDAD DE LAS HERAS	-1.7%
	JESÚS NAZARENO	-3.0%
	SAN JOSÉ	-4.7%

El 79% de los barrios registra incremento de precio interanual. Kilómetro 11 (Guaymallén) y Trapiche (Godoy Cruz) son los barrios con mayor incremento. San José (Guaymallén) es el que más retrocede.

Precios de alquiler

Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m2 de superficie cubierta



Unidad media. Precio y superficie.



Sup. Cubierta 50m2 - 2 Ambientes
Balcón 5m2
Precio 9.606 $/m2/mes



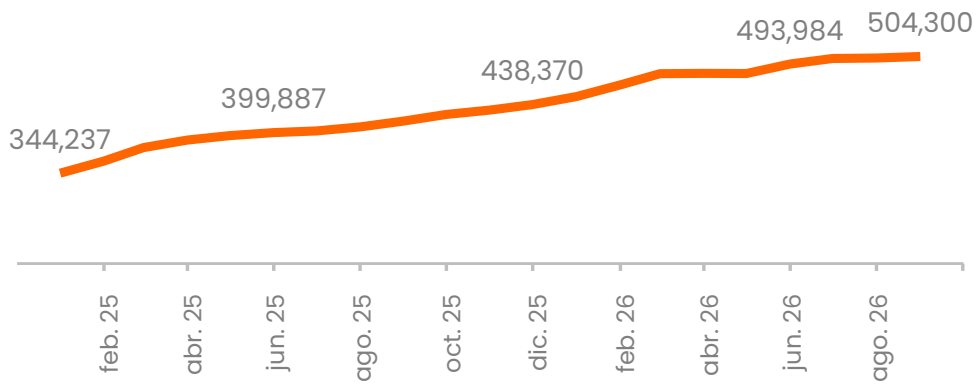
Sup. Cubierta 70m2 - 3 Ambientes
Balcón 7m2
Precio 8.889 $/m2/mes

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 504.300 pesos por mes.

El departamento medio de 3 ambientes y 70 m2 se alquila por 653.376 pesos por mes.

Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (1 DORM)



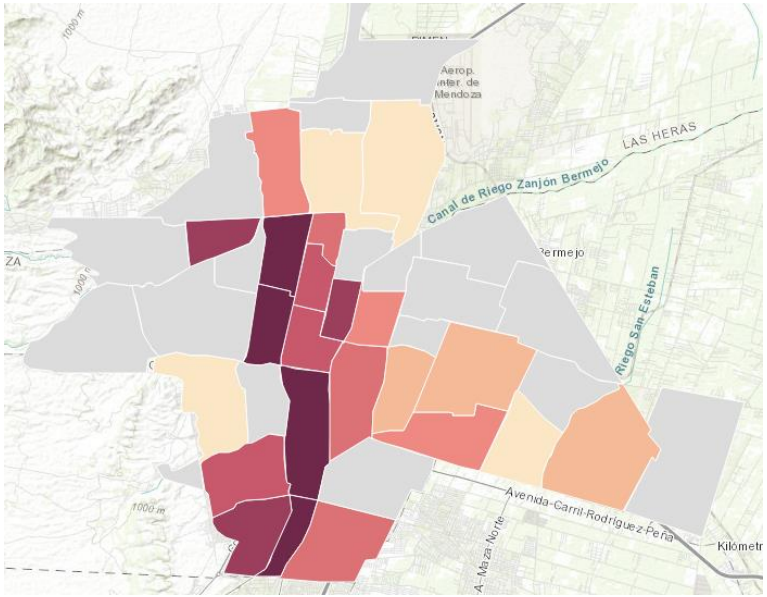
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION	1.8%	23.5%	33.2%
MENDOZA INDEX	0.4%	15.0%	21.3%

Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción.
Para la inflación del último mes se toman los datos de REM (BCRA)

El precio medio de alquiler de un departamento de un dormitorio en Mendoza se ubica en $504.300 por mes, sube 0.4% en septiembre, por debajo de la inflación (+1.8%). En 2026, el precio acumula un incremento de 15.0%, frente al 23.5% de inflación, derivando en una caída real de 8.5%. En los últimos 12 meses, el alquiler cae 11.9% en términos reales.

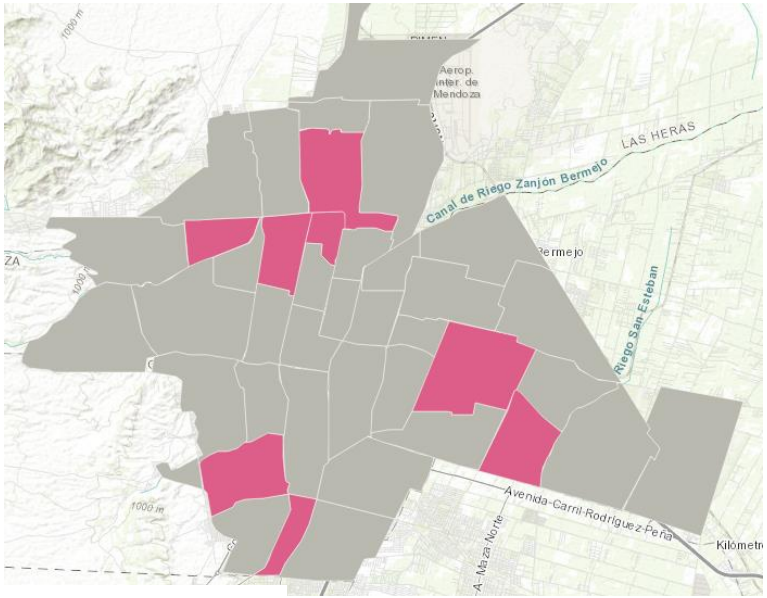
Heat map de precios



RANKING	BARRIO	$/MES
MAYOR PRECIO	RESIDENCIAL SUR	595,794
	RESIDENCIAL NORTE	573,460
	GOBERNADOR BENEGAS	559,008
ZONA MEDIA	TRAPICHE	530,639
	BARRIO CIVICO	500,963
	CORONEL DORREGO	482,069
	SAN FRANCISCO DEL MONTE	474,389
	VILLA NUEVA	449,332
MENOR PRECIO	CIUDAD DE LAS HERAS	415,656
	VILLA DEL PARQUE	388,644
	EL PLUMERILLO	384,529

Residencial Sur (Ciudad de Mendoza) es el barrio más caro para alquilar en la ciudad. El Plumerillo (Las Heras) es el más económico.

Heat map variación de precios



BARRIOS CON MAYOR INCREMENTO

RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	VILLA MARINI	38.4%
	JESÚS NAZARENO	34.3%
	CIUDAD DE LAS HERAS	32.5%
ZONA MEDIA	GOBERNADOR BENEGAS	30.1%
	CENTRO	24.5%
	SAN FRANCISCO DEL MONTE	20.5%
	RESIDENCIAL SUR	17.7%
	CIENEGUITA	13.6%
MAYOR DESCENSO	VILLA DEL PARQUE	9.3%
	LAS CAÑAS	7.3%
	EL PLUMERILLO	-20.6%

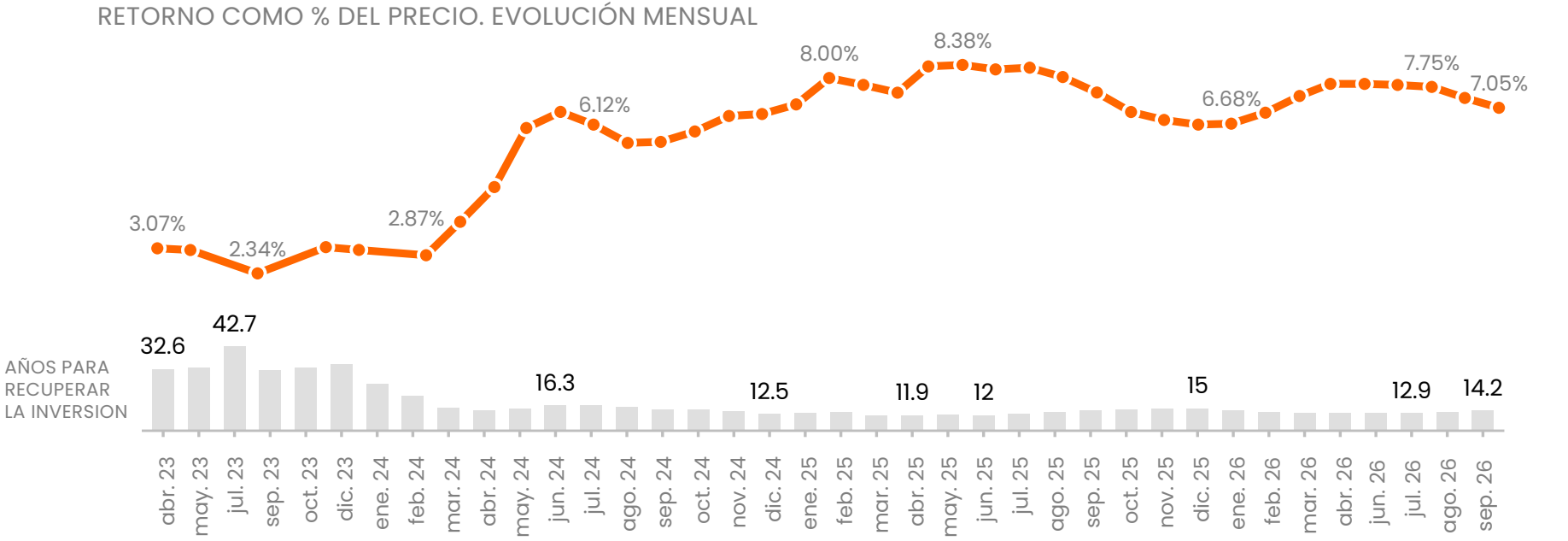
Villa Marini (Godoy Cruz) es el barrio con mayor incremento interanual en el precio promedio: +38.4%

Rentabilidad inmobiliaria

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión

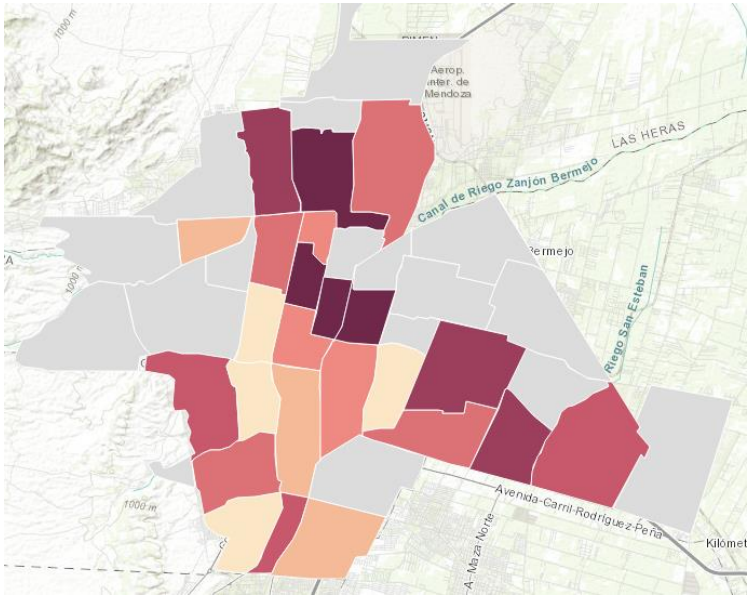


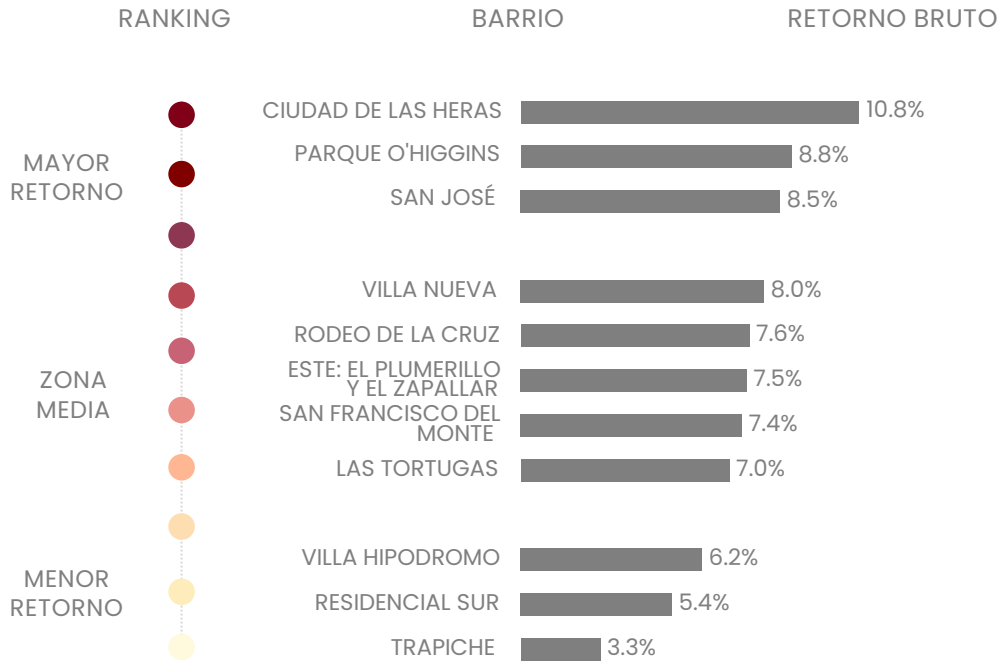
Retorno bruto anual del alquiler.



La relación alquiler/precio se ubica en 7.05% anual.
Actualmente se necesitan 14.2 años de alquiler para repagar la inversión de compra, lo mismo que hace un año atrás.

Rentabilidad según barrio





Ciudad de Las Heras es el mejor barrio para los inversores que buscan renta.
Trapiche (Godoy Cruz) es el barrio con menor retorno bruto.

Informe de mercado

Mendoza

zonaprop

zonaprop.com.ar

Grupo QuintoAndar

grupoquintoandar.com