
PILAR, UN MUNDO APARTE

¿Por qué 2026 es el mejor momento de la última década para comprar?

Valuaciones todavía un 20-25% por debajo de los máximos de 2019 y costos de construcción que superan el precio de las propiedades terminadas: el mercado consolida una oportunidad que los especialistas describen como irrepetible.

-20/25%

Rezago real vs. máximos 2019

+25,4%

Crecimiento poblacional 2016-26

+60%

Suba del costo de obra en USD

Junio 2026

Buenos Aires · Argentina

El mercado inmobiliario argentino: un escenario de compradores

A mediados de 2026, el real estate argentino avanza hacia la estabilidad financiera y la desregulación de mercados. El rumbo macroeconómico comienza a reconstruir la confianza de los inversores — locales y regionales — después de años de volatilidad que contrajeron el mercado de manera pronunciada.

Ese mismo período de contracción dejó una huella que hoy se convierte en oportunidad: las valuaciones reales todavía se ubican **entre un 20% y un 25% por debajo de los máximos de 2019** — un rezago histórico que el mercado no registraba en dos décadas.

Con una oferta que supera ampliamente a la demanda activa, el mercado opera de manera inequívoca como un **mercado de compradores**. Para quienes disponen de liquidez en moneda dura, el real estate vuelve a ser refugio de valor y una ventana de capitalización futura, antes de que los precios inicien su ciclo de recuperación estructural.

20-25%

Por debajo de los máximos reales de 2019. Rezago no visto en 20 años.

Oferta > Demanda

El stock disponible supera a la demanda activa: poder de negociación para el comprador con liquidez.

El refugio de valor por excelencia vuelve a estar en oferta.

Pilar: una ciudad que ya no necesita a Buenos Aires

Pilar dejó de ser una zona de fin de semana o un suburbio de escape. Es hoy una **ciudad plenamente autónoma**, con infraestructura de primer nivel articulada sobre sus tres ejes principales en la Autopista Panamericana: los kilómetros **38,5, 43 y 50**.

Esa columna vertebral sostiene un polo educativo bilingüe y universitario, un sistema de salud de referencia nacional, un corredor de oficinas premium y el Parque Industrial Pilar — el más grande de Sudamérica.

”

"Pilar dejó de comportarse como un satélite de Buenos Aires y opera con lógica propia. Esa autonomía sostiene la demanda incluso en contextos adversos."

DINA CRUSIZIO

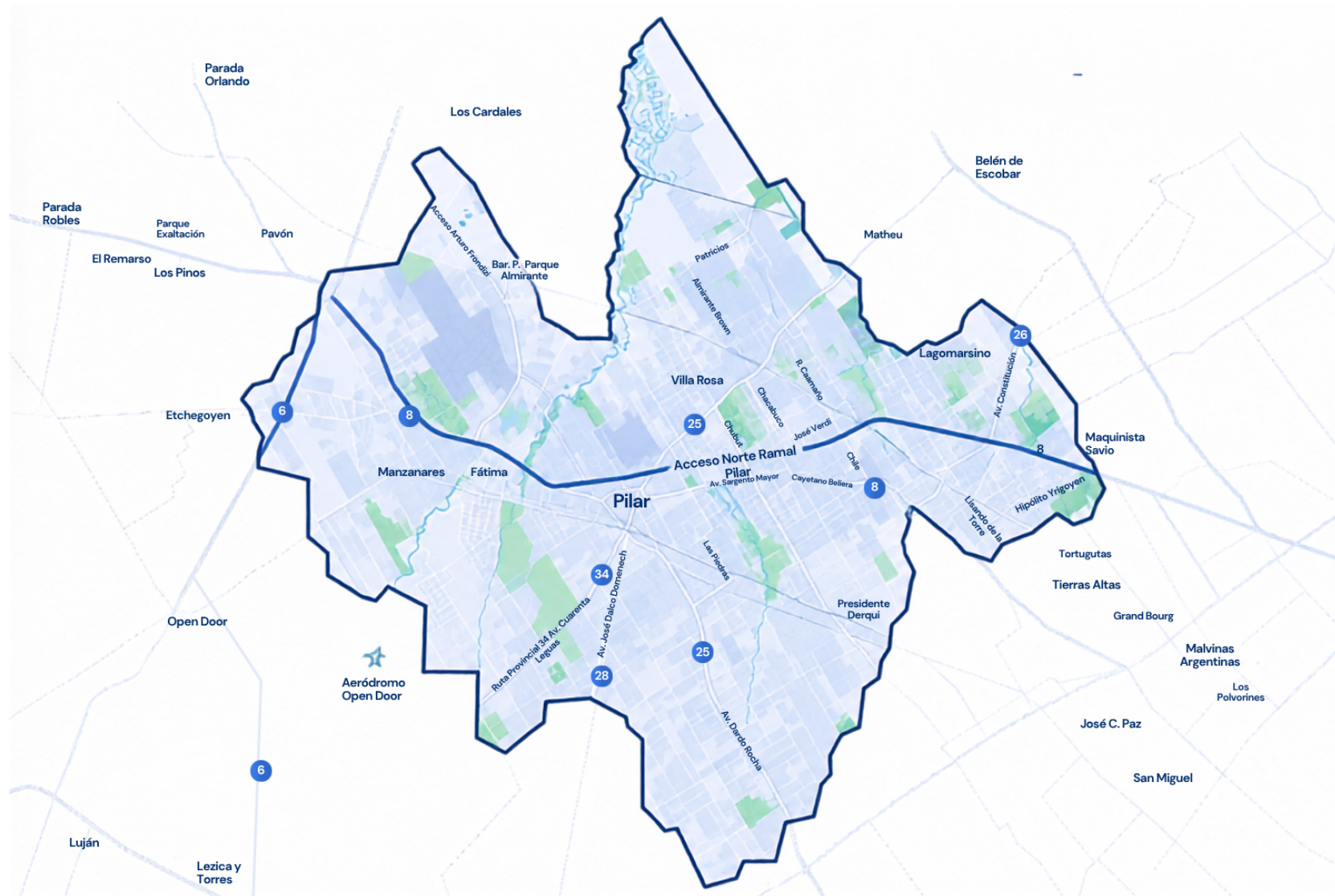
Directora de la Sucursal Pilar · LJ Ramos División

El partido de Pilar y sus tres ejes sobre la Panamericana

Km 38,5

Km 43

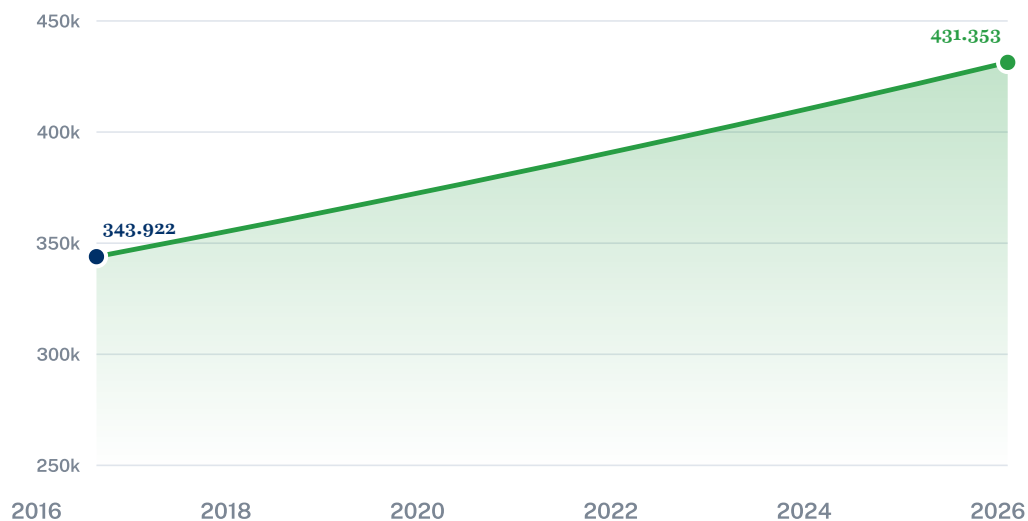
Km 50



Pilar en crecimiento: una demanda traccionada por usuarios reales

Pilar es el municipio del Gran Buenos Aires con mayor crecimiento del último período intercensal, con familias permanentes y jóvenes profesionales de edad mediana de 30 años.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN · HABITANTES



+25,42%

Crecimiento poblacional acumulado 2016-2026

431.353

Habitantes
proyectados · Jun 2026

+87.431

Nuevos habitantes
2016-2026

343.922

Punto de partida · 2016

2,29%

Tasa anual de
crecimiento constante

Pilar: un ecosistema autosuficiente

Educación, salud, trabajo, comercio y entretenimiento de primer nivel, todo dentro del mismo partido. Una "región de proximidad" que genera calidad de vida y reduce la dependencia de los grandes centros urbanos.



1 · MOTOR ECONÓMICO Y CORPORATIVO

Parque Industrial Pilar, el más grande de Sudamérica (900 ha) con más de 200 empresas. Corredor de oficinas premium en Km 38,5 · 43 · 50: un Central Business District descentralizado.



2 · INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA

Polo universitario con sede de las universidades Austral, USAL, UBA y UCES. Trayectoria completa desde jardín de infantes en colegios bilingües de primer nivel hasta posgrados.



3 · SALUD DE ALTA COMPLEJIDAD

Hospital Universitario Austral, referencia nacional e internacional. Sanatorios Las Lomas, Diagnóstico Maipú y diversos centros médicos de alto nivel.



4 · COMERCIO, OCIO Y CONECTIVIDAD

Centros comerciales a cielo abierto, cines, gastronomía, bancos y deporte. "Región de proximidad": consumo y entretenimiento 100% dentro de la misma burbuja urbana.

Pilar no se detiene.

Más habitantes, más oportunidades, más desarrollo, más futuro — un partido que crece, un lugar para invertir.

Las 5 razones por las que este es un mercado comprador

La combinación del contexto macroeconómico, el rezago de precios y la consolidación de Pilar como plaza independiente fundamentan cinco argumentos que explican por qué los especialistas hablan de una ventana de oportunidad acotada en el tiempo.

01

Comprar terminado cuesta menos que construir

02

Argentina como refugio geopolítico

03

Financiación directa sin banco

04

Renta en dólares accesible y sin Ganancias

05

La nueva frontera: del Km 50 al 65

Comprar terminado cuesta menos que construir

El encarecimiento de los costos de construcción en dólares volvió ineficiente edificar de forma individual. Hacia 2026 el costo directo de obra superó los **USD 1.400/m² neto** — sin terreno, IVA, tasas ni honorarios — contra los USD 850 de 2020. Un aumento de **más del 60% en cinco años**.

El resultado es una paradoja: comprar una propiedad terminada resulta significativamente más barato que replicarla desde cero. Quien tiene liquidez captura hoy ese diferencial de manera inmediata, eliminando todos los riesgos del proceso constructivo.

COSTO DIRECTO DE OBRA · USD POR M²



► CASO TESTIGO · LA DILIGENCIA · KM 56,5 — PILARÁ

Masterplan premium de 380 hectáreas

Campo de golf diseñado por Jack Nicklaus y canchas de polo internacionales. Una propiedad a estrenar se comercializa a USD 585.000.

Se comercializa
USD 585.000

Costo de reposición
USD 680.000+

Lote interno base en USD 240.000 + construcción de categoría (DVH, losa radiante, terminaciones premium) a USD 1.400-1.600/m². **Diferencia directa: ~USD 100.000** — y se elimina el riesgo de obra.

Argentina como refugio geopolítico: el radar internacional mira a Pilar

La inestabilidad global redibuja el mapa de la inversión. Familias de alto patrimonio y compradores internacionales ya no buscan solo rentabilidad: priorizan previsibilidad cotidiana, seguridad personal y calidad de vida.

La distancia de los focos de conflicto, la tradición de neutralidad y la abundancia de recursos naturales posicionan a Argentina —y a Pilar— como un refugio residencial con atractivo creciente. Las reformas locales pro-mercado funcionan como el acelerador definitivo.

Pilar ofrece los mismos estándares de seguridad, verde urbano y conectividad que las urbanizaciones cerradas más exclusivas del mundo —a la mitad o menos del precio de entrada.

VALOR DE REFERENCIA · PROPIEDAD DE PRESTACIONES EQUIVALENTES (USD)

Pilar — La Diligencia (Km 56,5) 585.000



Alphaville, San Pablo (Brasil) 700.000



Eje noroeste de Madrid (España) 850.000



Comunidades cerradas de Florida (EE.UU.) 900.000



Mismos estándares globales · **hasta 35% menos** de precio de entrada que Florida.

03 · Financiación directa sin banco

Ante la ausencia de crédito hipotecario, los desarrolladores diseñaron esquemas propios de largo plazo: eliminan la burocracia bancaria, congelan el precio del activo desde el día uno y permiten dolarizar excedentes con flexibilidad.

► WOODS TORTUGAS · KM 38,5 — M. ALBERTI

Preventas con adelantos del 10-35% y saldo en **hasta 84 cuotas sin banco**. Posesión al mes 30: el comprador vuelca la unidad al mercado locativo y autofinancia las cuotas con renta en dólares.

► ALMAHUE · KM 56 — PILAR

Desarrollado sobre un antiguo haras de polo, Almahue demostró su atractivo desde el primer día al vender el **90% de sus unidades en tiempo récord** apenas se lanzó al mercado. Tras este éxito inicial, introduce ahora una nueva modalidad de acceso a los lotes restantes: posesión inmediata contra el pago del adelanto y saldo financiado en 36 meses, ideal para quienes buscan empezar a construir de inmediato.

04 · Renta en dólares con tickets accesibles — y sin Ganancias

La reciente **exención total del Impuesto a las Ganancias** sobre inmuebles destinados a alquiler de vivienda transforma el retorno bruto directamente en neto. Baja vacancia, costos optimizados y tickets al alcance del ahorrista mediano.

► VILLA MORRA · PILAR CENTRO — RESIDENCIAL

Tríplex de 4 ambientes, 51 m² cubiertos. Expensas \$170.000.

USD 98.000

► SKYGLASS 2 — CORPORATIVO

Oficina de 58 m² cubiertos, equipada y con cochera. Renta bruta del **7% anual**, por la demanda corporativa de la Panamericana.

USD 145.000

La nueva frontera: del Km 50 al 65, tierra escasa con incidencia competitiva

La saturación del núcleo histórico entre los kilómetros 38 y 43,5 desplazó la demanda de manera natural hacia el tramo **Manzanares — Villa Rosa — Zelaya**. En esa franja — la nueva frontera de desarrollo del distrito — las incidencias de suelo reflejan una tendencia al alza pero aún se mantienen en niveles altamente competitivos para proyectos de envergadura.

Para el inversor institucional o el desarrollador, esto representa **tierra escasa con valor de entrada todavía accesible** y alto potencial de apreciación.

Km 50-65

Nueva frontera de desarrollo

UR2C

Zonificación de usos mixtos

► CASO TESTIGO · LA PLANTACIÓN · KM 47,5 — PANAMERICANA

Macrolote de 13.117 m² con 130 metros de frente lineal

Sobre la colectora de la Autopista Panamericana. Bajo zonificación UR2C, permite desarrollar un masterplan de usos mixtos: locales comerciales y gastronómicos sobre la autopista — capitalizando 1.000 m² ya edificados — y condominios residenciales hacia el pulmón del predio.

Superficie

13.117 m²

Una de las relaciones **costo-incidencia más eficientes** del mercado.

La oportunidad existe y está activa. La pregunta es cuánto tiempo más.

La sobreoferta de lotes y casas de reventa que heredó el mercado post-2020 está siendo absorbida de manera progresiva. Cuando ese stock se normalice, las condiciones de negociación van a cambiar. El rezago de precios respecto a los costos de construcción no es una condición permanente: es el resultado de una coyuntura específica que tiene fecha de vencimiento.

El ecosistema independiente de Pilar — traccionado de forma sostenida por usuarios finales permanentes — ofrece hoy las mejores tasas de retorno y resguardo de capital de la región. Ya sea a través de la adquisición de inmuebles usados premium, esquemas de financiación directa, unidades terminadas de ticket accesible o estrategias de land banking en la nueva frontera del kilómetro 50 al 65, la oportunidad existe y está activa.

 **+54 11 5258-8818**

Sucursal
Pilar

”

"La ventana es temporal. La sobreoferta de lotes y casas de reventa que heredó el mercado post-2020 está absorbiendo compradores, y cuando ese stock se normalice, las condiciones de negociación van a cambiar. Quien tiene liquidez hoy tiene la sartén por el mango."

DINA CRUSIZIO

Directora de la Sucursal Pilar · LJ Ramos División