

Index Zonaprop

Informe del mercado inmobiliario

 Ciudad de Buenos Aires

 Noviembre 2025





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio de los departamentos se mantiene estable en noviembre

El precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.450 por m2, se mantiene estable en noviembre. En 2025 acumula +5.4%. En los últimos 12 meses, el precio medio sube 5.6%. Los departamentos en pozo siguen siendo los de mayor incremento de precio interanual: +9.1%. Actualmente el precio medio en CABA se ubica 13.9% por arriba del mínimo alcanzado en jun'23.

El precio medio de las casas en CABA se ubica en USD 1.825 por m2, se mantiene estable en noviembre. En 2025 acumula un incremento de 5.9%.

Alquiler

El precio medio de los departamentos sube 2.2% en noviembre

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad sube 2.2% en noviembre y se ubica en \$ 729.916 por mes. En 2025 el precio acumula un incremento de 32.6%, por arriba de la inflación (27.2%), derivando en un incremento real de 5.4% en el período.

El departamento monoambiente medio de 40 m2 se alquila por \$ 624.727 por mes. El departamento medio de 2 ambientes y 50 m2 se alquila por \$ 729.916 por mes. Los departamentos de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por \$ 987.205 por mes.

Rentabilidad

La rentabilidad sube levemente y se ubica en 4.9% bruto anual

La relación alquiler/precio sube en noviembre y se ubica en 4.96% bruto anual. Se necesitan 20.2 años de alquiler para recuperar la inversión, 2.8% mas de lo requerido un año atrás.

Lugano y Nueva Pompeya se mantienen como los mejores barrios para inversores que buscan renta.



Transformando datos en estadísticas confiables



📍 Objetivo

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

📄 Fuente de datos

Todos los avisos de inmuebles publicados por anunciantes en Zonaprop.

📅 Periodicidad

Cálculo y publicación mensual.

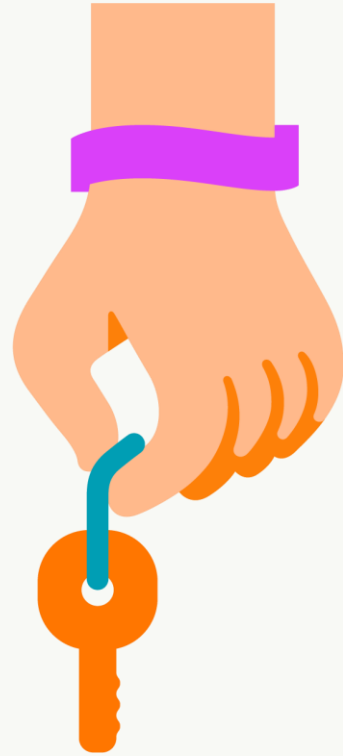
🔍 Metodología

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

Precios de venta

Departamentos

Tendencias de precios en
el mercado

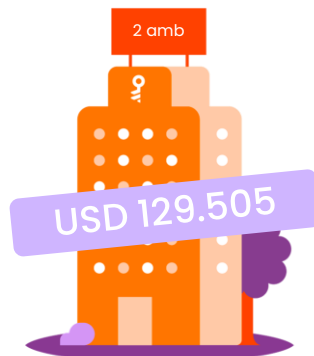




Unidad media: precio y superficie



Sup. Cubierta 40m² – Monoambiente
Balcón 4m²
Precio 2.559 USD m²



Sup. Cubierta 50m² – 2 Ambientes
Balcón 5m²
Precio 2.467 USD m²



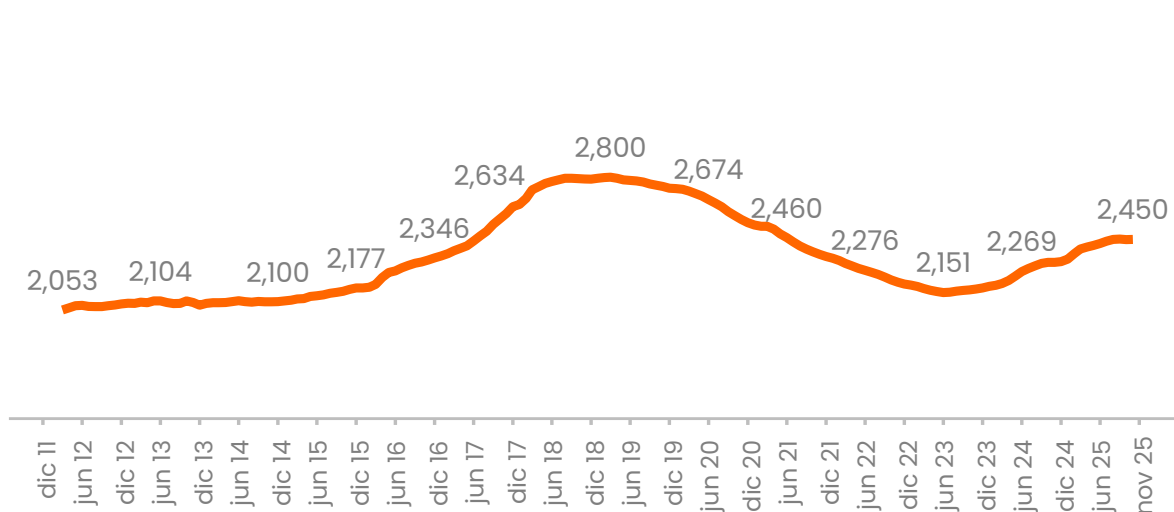
Sup. Cubierta 70m² – 3 Ambientes
Balcón 7m²
Precio 2.433 USD m²

El departamento monoambiente medio de 40 m² tiene un valor de 107 mil dólares. El departamento medio de dos ambientes y 50 m² tiene un valor de 129 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 178 mil dólares.

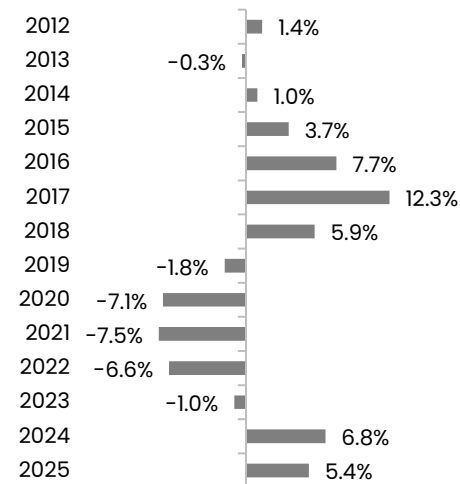


Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2

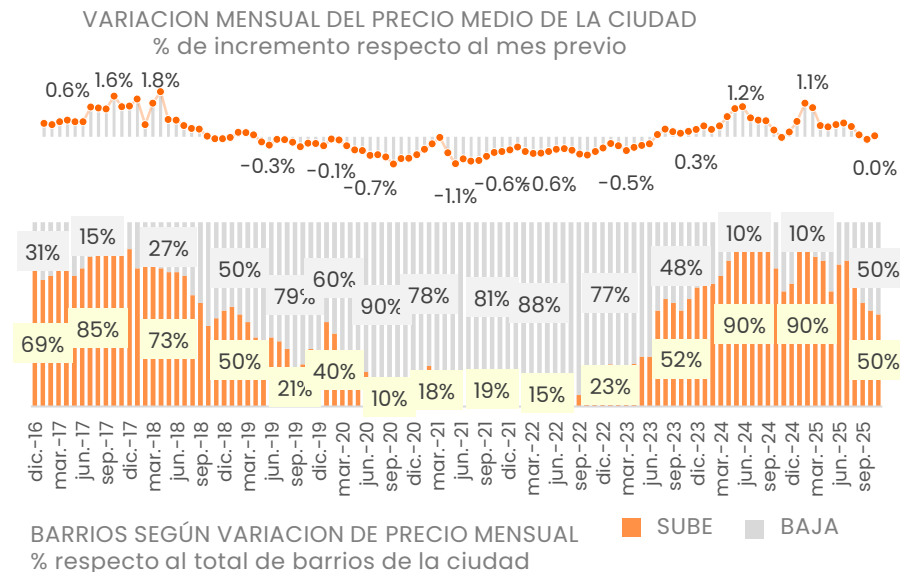


VARIACIÓN ANUAL



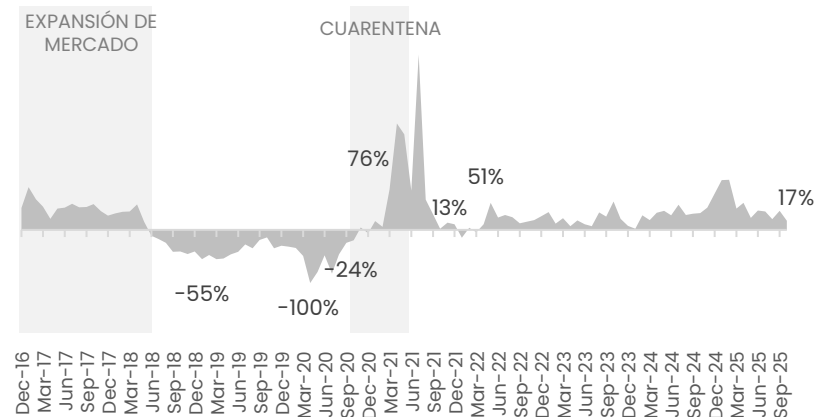
El precio medio en la ciudad se ubica en USD 2.450 por m2, se mantiene estable en noviembre. En 2025 acumula +5.4%. En los últimos 12 meses, el precio medio sube 5.6%. Los departamentos en pozo siguen siendo los de mayor incremento de precio interanual: +9.1%. Actualmente el precio medio en CABA se ubica 13.9% por arriba del mínimo alcanzado en jun'23.

Precio medio y cantidad de operaciones en la ciudad



Hacia fines de 2022, el 20% de los barrios registraba suba mensual de precio. Desde entonces, este indicador creció hasta alcanzar 90% en junio 2024. En Q4 2024 retrocedió a 63%-67%. A principios de 2025 volvió a crecer hasta alcanzar 90%. Desde entonces retrocede, y en noviembre solo el 50% de los barrios registra suba de precio mensual.

OPERACIONES DE COMPRA-VENTA EN CABA
% variación respecto al mismo mes del año anterior



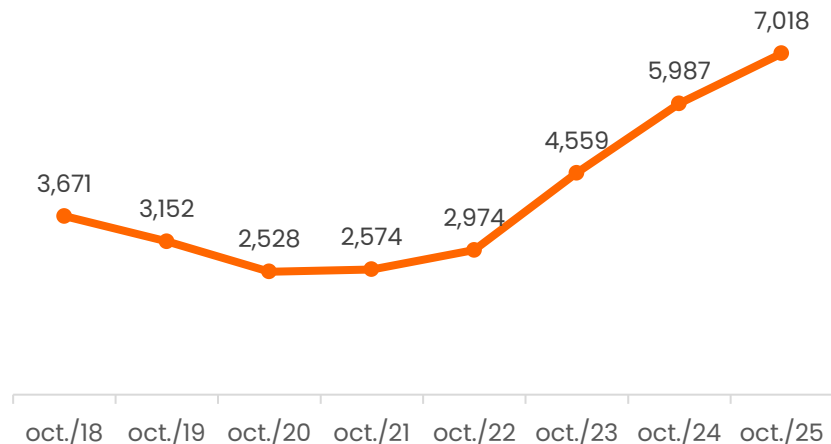
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En octubre 2025 el volumen de escrituras fue 17% superior al mismo mes de 2024. El 21% de las escrituras fueron realizadas con hipoteca, 5 p.p. más que hace un año atrás. En 2025 las escrituras acumulan un incremento de 37% respecto del mismo período de 2024.



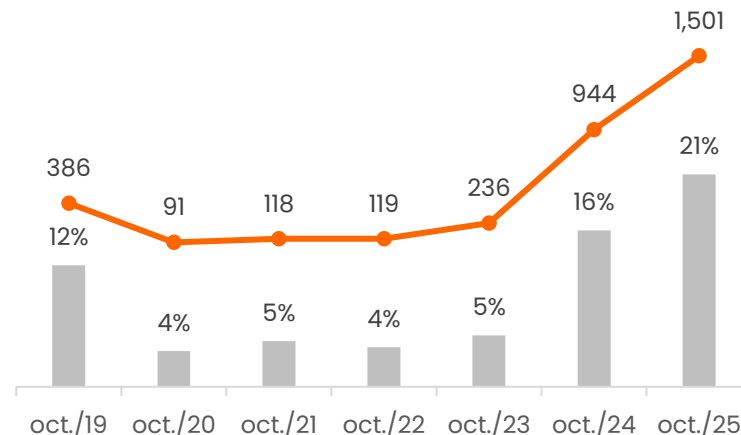
Escrituras e hipotecas bancarias

VOLUMEN DE ESCRITURAS – MESES DE OCTUBRE



En octubre 2025 se realizaron 7.018 escrituras en CABA, 17% más que en octubre 2024 y 2.7 veces más que en octubre 2020 (mínimo). Es el mejor mes de octubre de los últimos 7 años en términos de volumen de escrituras.

VOLUMEN DE ESCRITURAS CON HIPOTECA – MESES DE OCTUBRE
% DE ESCRITURAS CON HIPOTECA BANCARIA



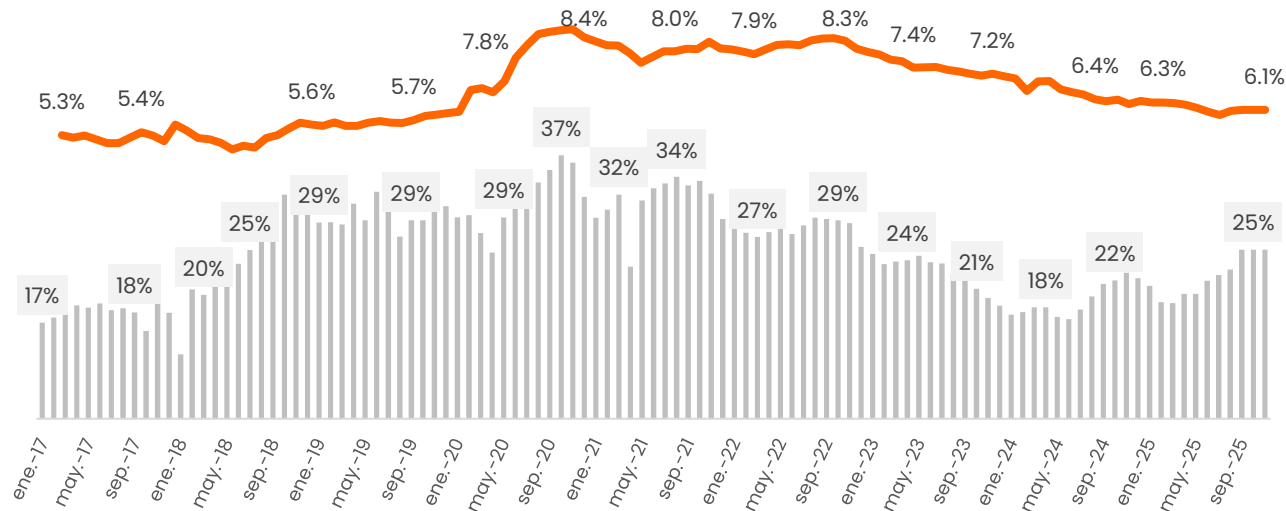
Desde 2019 el volumen de escrituras con hipoteca bancaria se fue reduciendo hasta alcanzar niveles mínimos de 4%. Sin embargo, a partir del segundo semestre de 2024, este volumen comenzó a crecer y en octubre 2025 representaron el 21% del total de escrituras, 5 p.p. más que en octubre 2024.



Anuncios con retasación de precio a la baja

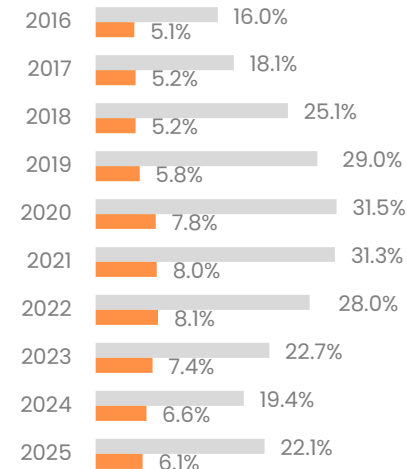
% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO EN ÚLTIMOS 6 MESES

% DE DESCUENTO PROMEDIO



% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO

% DE DESCUENTO PROMEDIO



El volumen de departamentos en venta retasados a la baja en los últimos seis meses se ubica en 25% del total en noviembre. El descuento promedio efectuado se mantiene en 6.1%.



Evolución del precio medio y costos de construcción

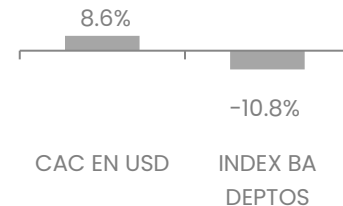
PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



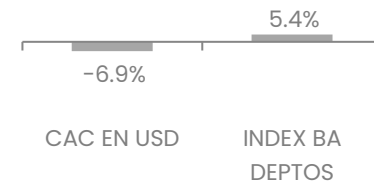
Fuente: Cámara Argentina de la Construcción
 Nota: Tipo de Cambio Dólar MEP.
 Desde Abr'22 cambio Metodológico (Antes media MEP-MULC)

VARIACIÓN ACUMULADA

VARIACION DESDE ABRIL 2018



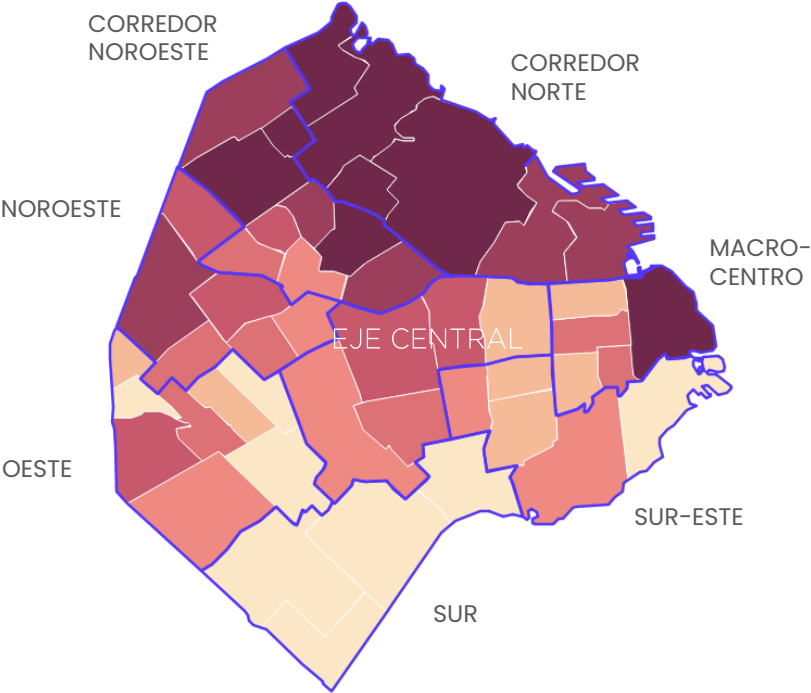
VARIACIÓN 2025



FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

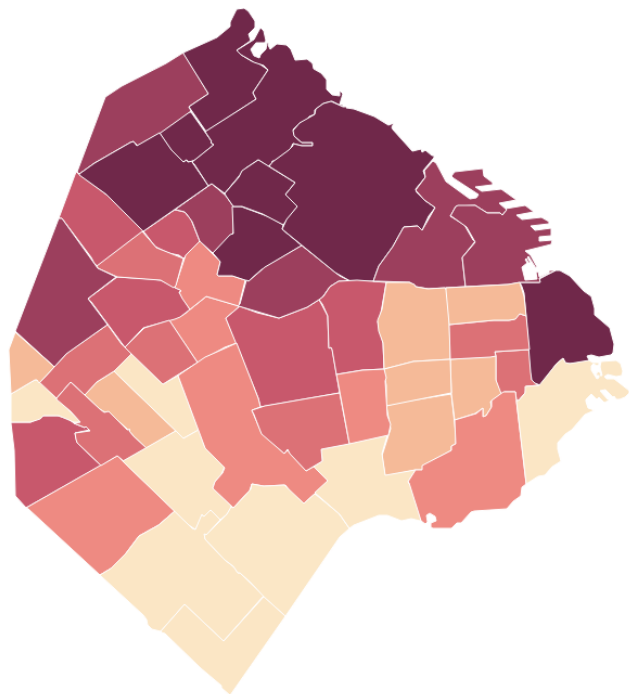
El costo de construcción medido en dólares sube 4.7% en noviembre. Desde las elecciones presidenciales de octubre 2023, acumula un aumento de 105%. Construir hoy cuesta 3 veces lo que costaba en octubre 2020 (mínimo de la serie) y un 33% por arriba del promedio 2012-2024.

Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
<div></div> CORREDOR NORTE	<div></div> 3,133	0.0%	5.5%
<div></div> CORREDOR NOROESTE	<div></div> 2,615	0.5%	8.0%
<div></div> CABA	<div></div> 2,450	0.0%	5.6%
<div></div> NOROESTE	<div></div> 2,306	-0.2%	8.5%
<div></div> MACROCENTRO	<div></div> 2,227	-0.6%	3.1%
<div></div> EJE CENTRAL	<div></div> 2,153	0.0%	4.4%
<div></div> SUR ESTE	<div></div> 1,909	-0.1%	3.5%
<div></div> OESTE	<div></div> 1,900	0.4%	5.6%
<div></div> SUR	<div></div> 1,254	0.4%	6.4%

Heat map de precios



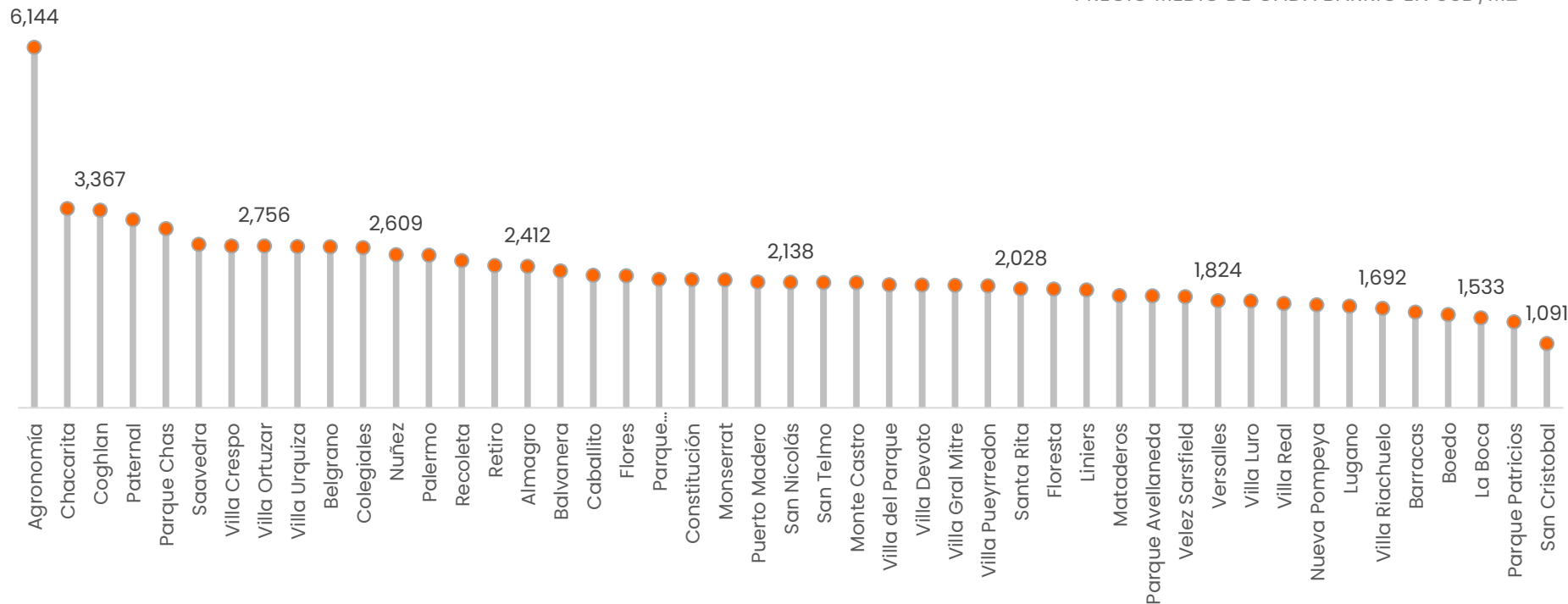
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PUERTO MADERO	6,144
	●	PALERMO	3,393
	●	NUÑEZ	3,367
ZONA MEDIA	●	RETIRO	2,609
	●	VILLA PUEYRREDON	2,248
	●	SAN TELMO	2,138
	●	PATERNAL	2,093
	●	VILLA REAL	1,907
	●	LA BOCA	1,533
MENOR PRECIO	●	NUEVA POMPEYA	1,464
	●	LUGANO	1,091

El rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 6.144 por m2 y mínimo en Lugano con USD 1.091 por m2.



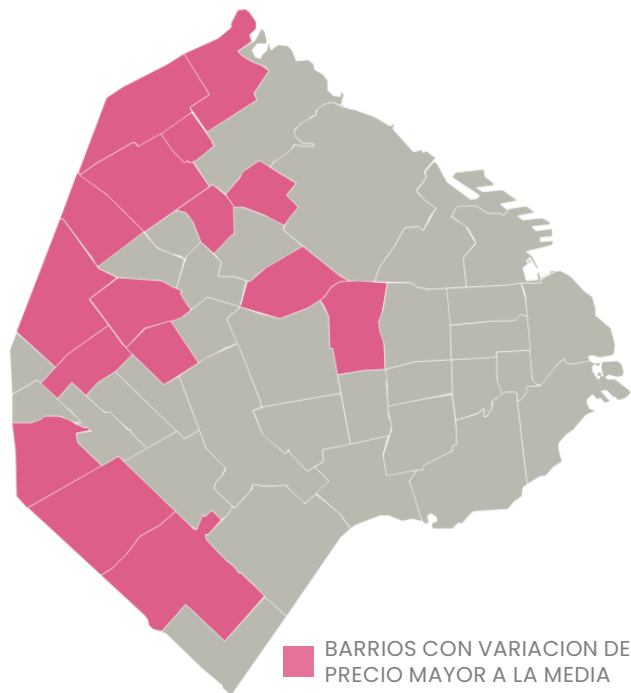
Precio de venta según barrios

PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2





Heat map var. de precios anual



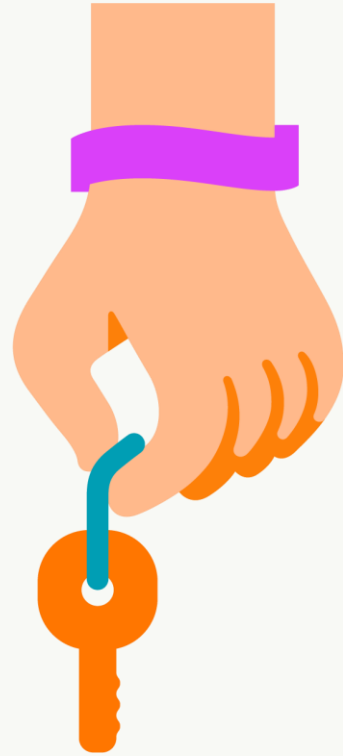
	RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	●	NUÑEZ	13.3%
	●	SAAVEDRA	11.4%
	●	MATADEROS	10.7%
ZONA MEDIA	●	ALMAGRO	8.1%
	●	BELGRANO	6.2%
	●	PATERNAL	5.3%
	●	SAN TELMO	4.7%
	●	FLORES	4.0%
	●	RETIRO	-0.7%
MAYOR BAJA	●	LA BOCA	-1.1%
	●	VERSALLES	-2.6%

El 89% de los barrios registra suba interanual. Los barrios del noroeste y suroeste de la ciudad son los de mayor incremento.

Precios de venta

Casas

Tendencias de precios en
el mercado



Unidad media: precio y superficie

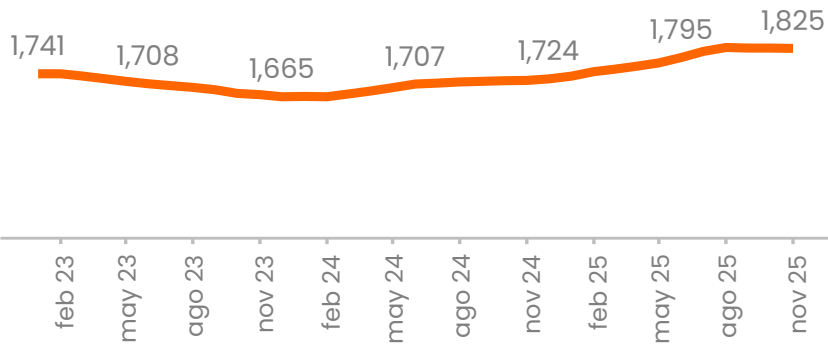


La casa promedio de tres dormitorios y 170 m2 tiene un valor de 299 mil dólares.

Una casa de 4 dormitorios y 260 m2 alcanza los 490 mil dólares.

Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION EN USD	4.7%	-1.8%	4.1%
CABA CASAS INDEX	0.0%	5.9%	6.2%
CAC EN USD	4.7%	-6.9%	-1.9%

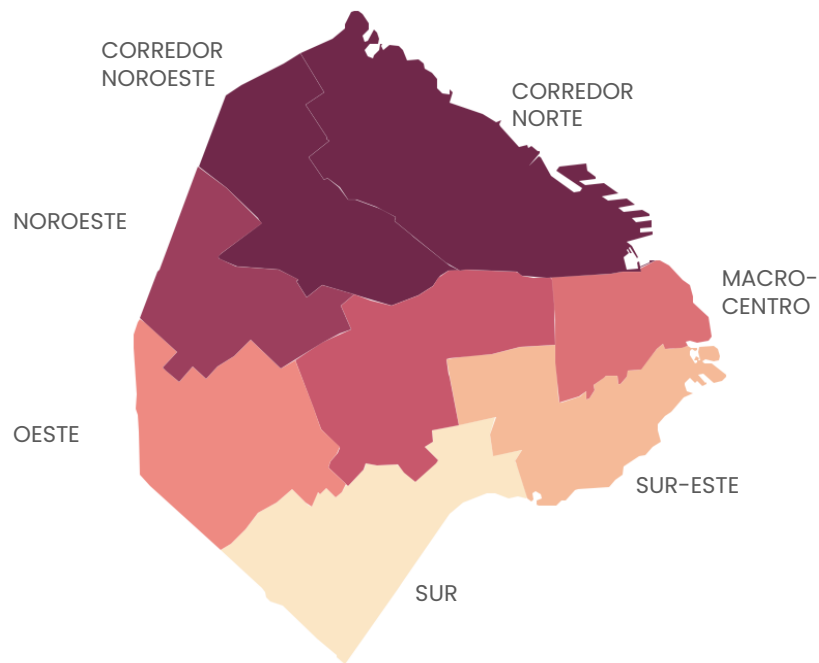
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

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

El precio medio de las casas en CABA se ubica en USD 1.825 por m2, se mantiene estable en noviembre. En 2025 acumula un incremento de 5.9%, por arriba del incremento de los departamentos (5.4%). En los últimos 12 meses el precio sube 6.2%. Las casas grandes (4 o más dormitorios) son las de mayor incremento de precio interanual.

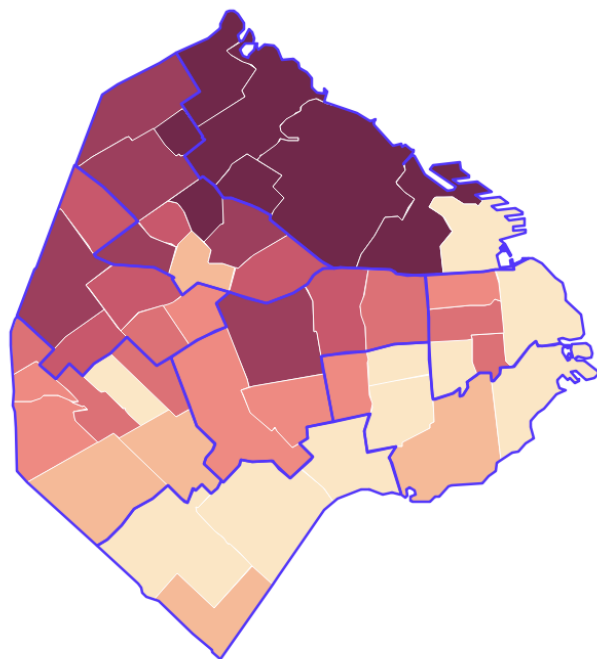


Precio según región de la ciudad



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	2,909	1.1%	12.3%
CABA	1,825	0.0%	6.2%
CORREDOR NOROESTE	1,715	0.8%	4.5%
NOROESTE	1,551	0.1%	1.8%
EJE CENTRAL	1,416	0.0%	3.5%
MACROCENTRO	1,302	-0.3%	11.3%
OESTE	1,203	0.3%	-4.2%
SUR ESTE	1,028	-0.8%	-5.8%
SUR	825	-1.6%	-1.8%

Heat map de precios



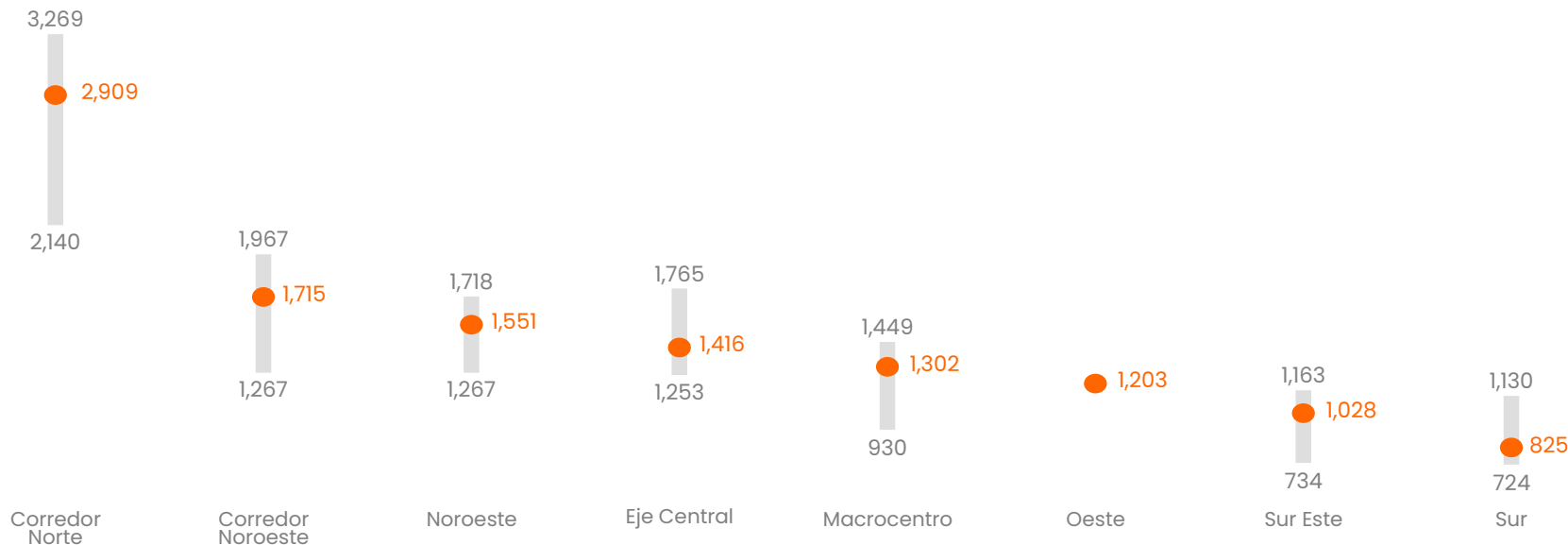
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PALERMO	3,269
	●	BELGRANO	2,995
	●	RECOLETA	2,611
ZONA MEDIA	●	SAAVEDRA	1,733
	●	VILLA PUEYRREDON	1,469
	●	VILLA REAL	1,281
	●	PATERNAL	1,267
	●	NUEVA POMPEYA	765
MENOR PRECIO	●	LA BOCA	734
	●	VILLA SOLDATI	724

Palermo es el barrio más caro con un precio medio de USD 3.269 por m2. Villa Soldati es el más económico.



Precios según región de la ciudad

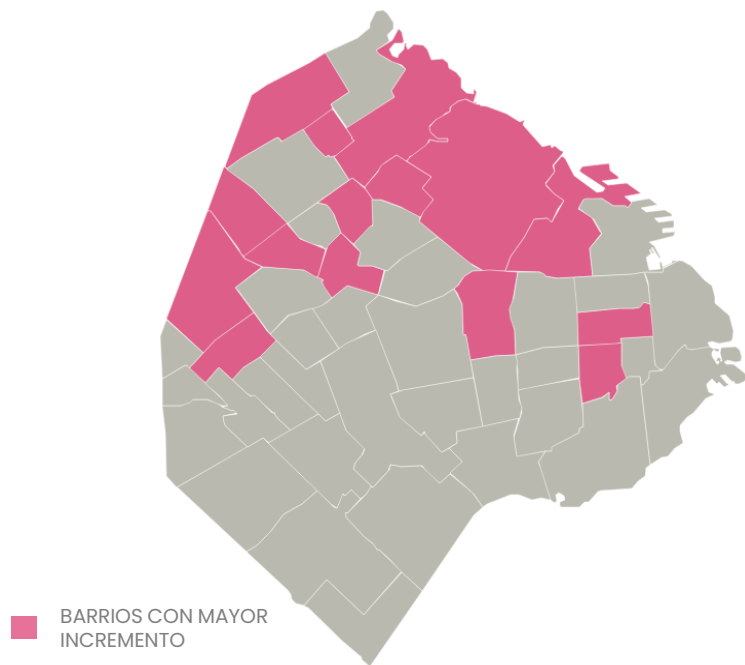
PRECIOS MEDIOS DE LAS **REGIONES**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



Corredor Norte es la región con oferta más cara y la de rango de precio más amplio.
Sur es la región con oferta de casas más económica.



Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	RECOLETA	23.8%
	BELGRANO	17.2%
	NUÑEZ	14.2%
ZONA MEDIA	CHACARITA	8.5%
	ALMAGRO	4.1%
	VILLA DEL PARQUE	3.8%
	AGRONOMÍA	1.5%
	VILLA REAL	-1.2%
MAYOR DESCENSO	LUGANO	-6.0%
	PARQUE PATRICIOS	-6.9%
	BARRACAS	-7.6%

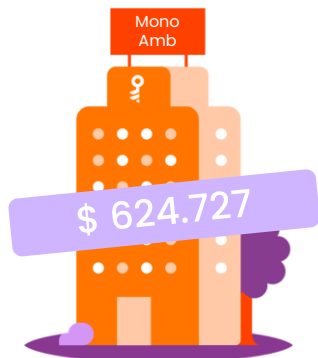
El 66% de los barrios registra suba de precio interanual. Recoleta es el de mayor incremento. Barracas es el de mayor retroceso.

Precios de alquiler

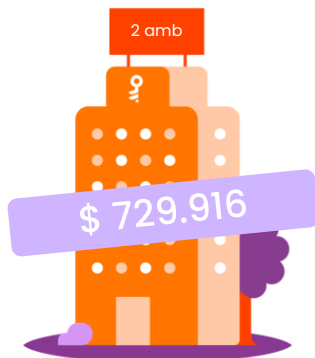
Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m² de superficie cubierta



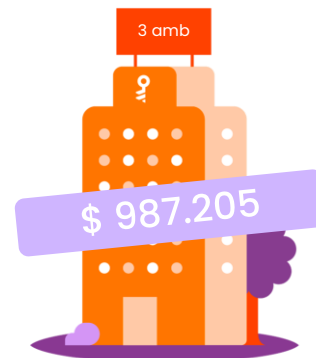
Unidad media: precio y superficie



Sup. Cubierta 40m² - Monoambiente
Balcón 4m²
Precio 14.874 \$/m²/mes



Sup. Cubierta 50m² - 2 Ambientes
Balcón 5m²
Precio 13.903 \$/m²/mes



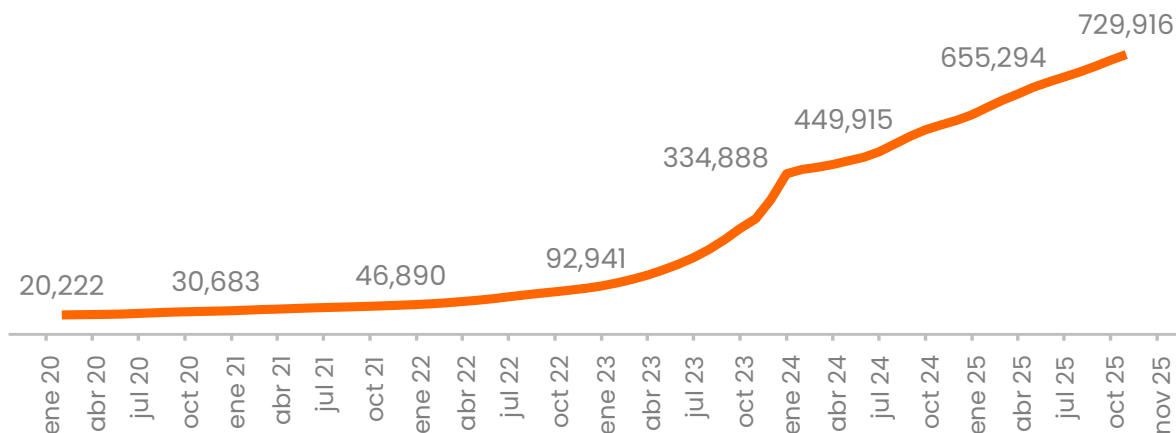
Sup. Cubierta 70m² - 3 Ambientes
Balcón 7m²
Precio 13.431 \$/m²/mes

El departamento monoambiente medio de 40 m² se alquila por \$ 624.727 por mes. El departamento medio de 2 ambientes y 50 m² se alquila por \$ 729.916 por mes. Los departamentos de 3 ambientes y 70 m² se alquilan por \$ 987.205 por mes.

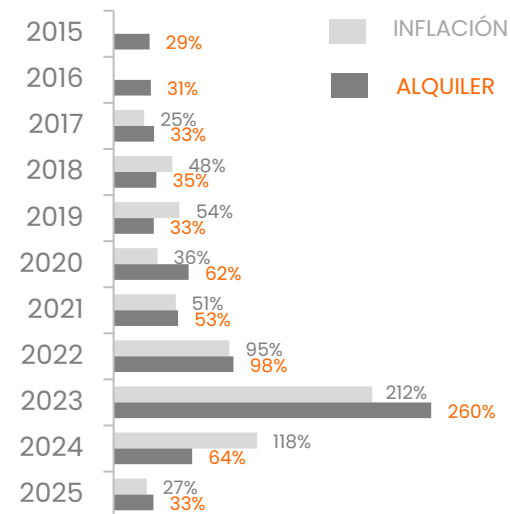


Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO

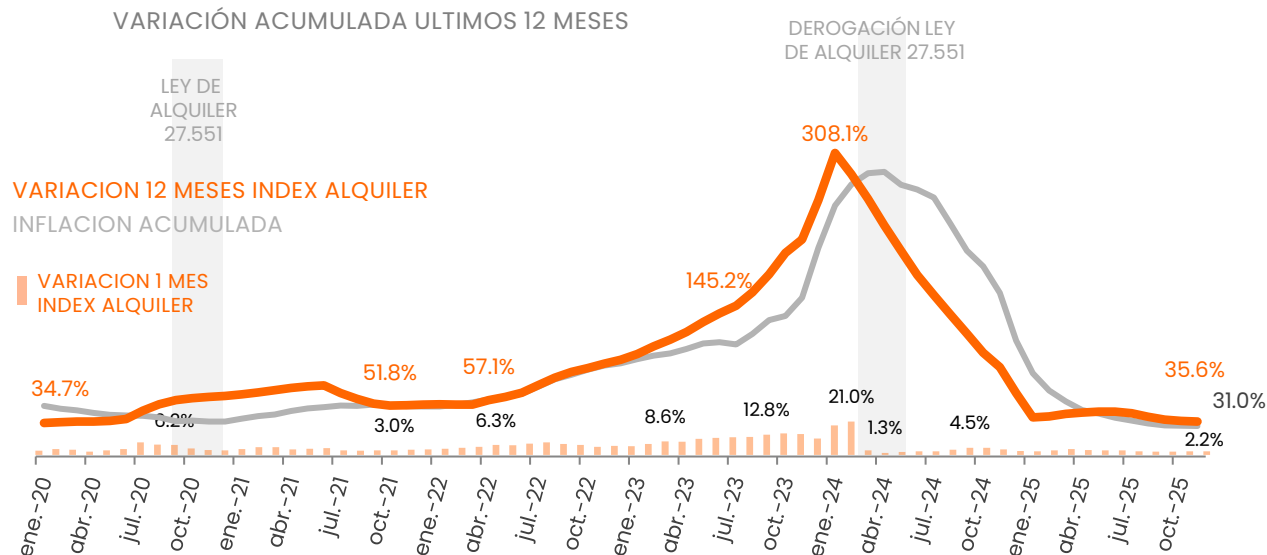


FUENTE: INDEC. ÚLTIMO MES ESTIMADO REM BCRA

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad sube 2.2% en noviembre y se ubica en \$ 729.916 por mes. En 2025 el precio acumula un incremento de 32.6%, por arriba de la inflación (27.2%), derivando en un incremento real de 5.4% en el período. Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio en el año.

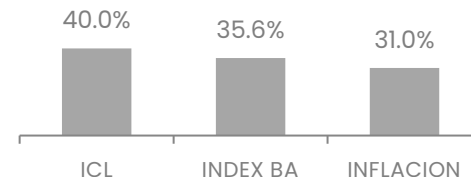


Variación del precio medio de la ciudad

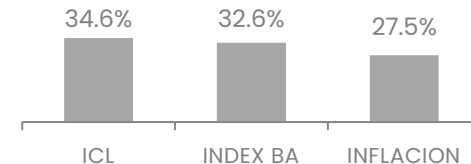


ALQUILER INDEX, INFLACIÓN E ICL
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACIÓN ACUMULADA 2025

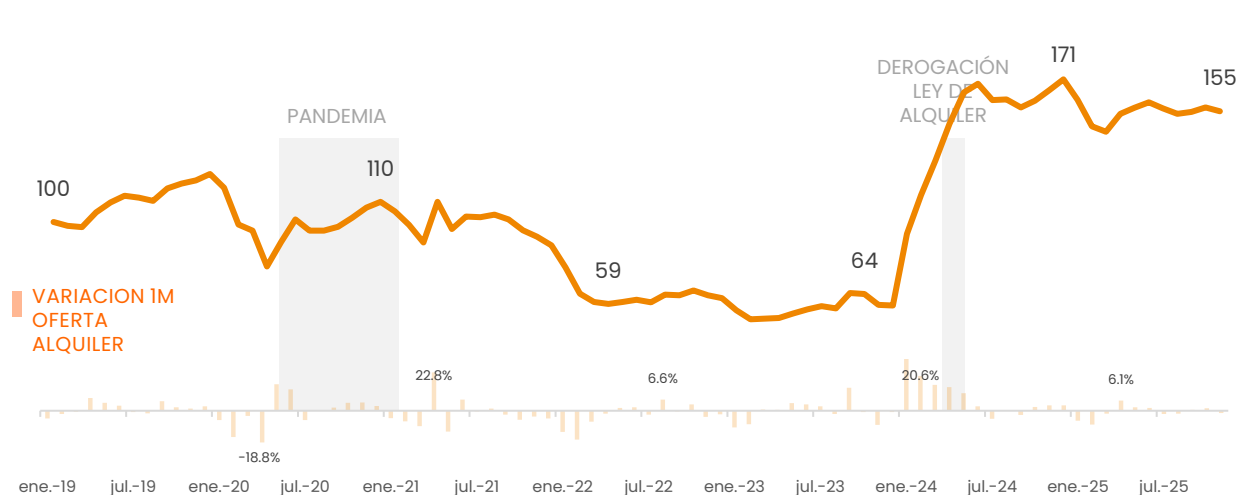


FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

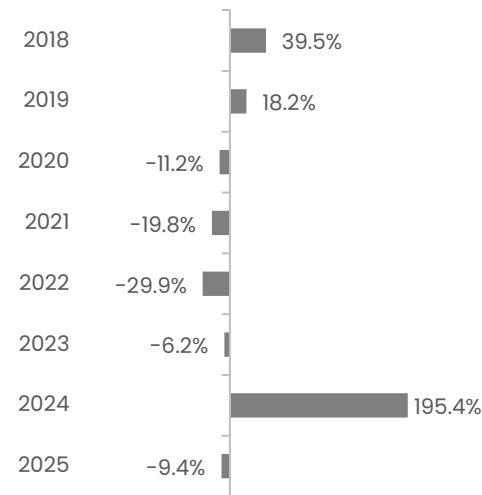
El precio de alquiler (nuevos contratos) en CABA se desaceleró fuertemente en febrero 2024, luego de la derogación de la Ley de Alquiler. Actualmente se ubica en +2.2% mensual. Los precios (nuevos contratos) acumulan suba de 35.6% en los últimos doce meses, por arriba de la inflación (31.0%) pero por debajo del ajuste del ICL (40.0%).

Evolución de la oferta de alquiler en la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL DE CANTIDAD DE AVISOS EN BASE A NÚMERO ÍNDICE. ENERO 2019=100



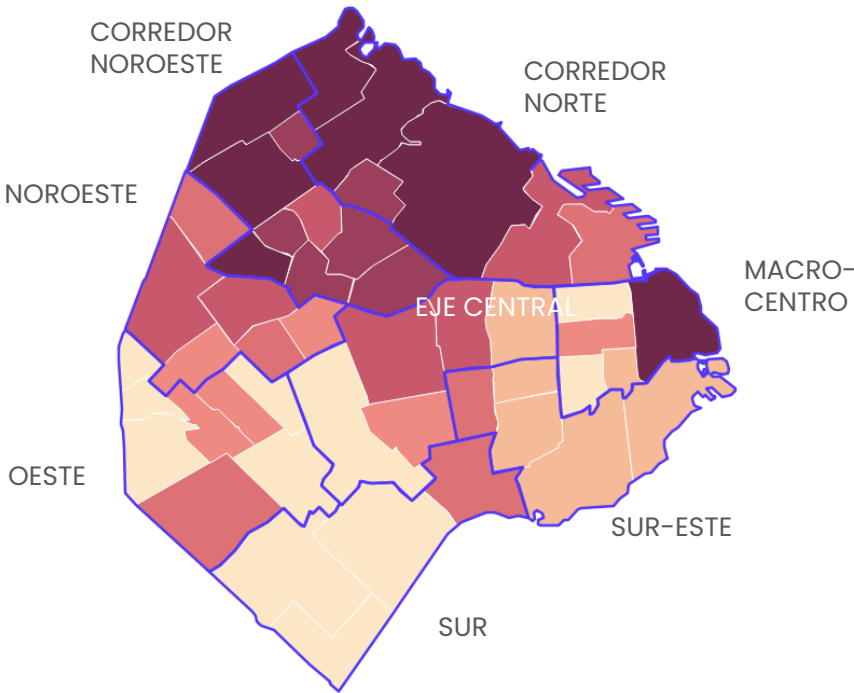
VARIACIÓN ANUAL



Desde la pandemia, la oferta de alquiler disminuyó sistemáticamente, alcanzando un mínimo histórico en feb'23. En ene'24, luego de la derogación de la Ley de Alquileres, la oferta de departamentos para alquiler tradicional en CABA aumentó un 62% respecto al mes previo. Desde entonces el crecimiento de la oferta se moderó. En noviembre 2025 cae 1.3%. El volumen de oferta actual es 3.0 veces superior al registrado en feb'23 (mínimo).



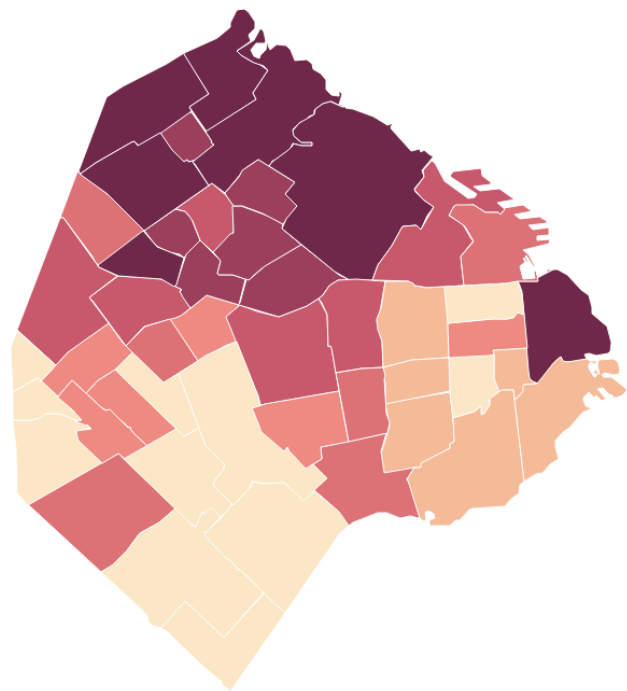
Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	ARS/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	780,479	2.5%	34.0%
CORREDOR NOROESTE	774,097	2.1%	38.6%
CABA	729,916	2.2%	35.6%
NOROESTE	708,380	1.8%	38.1%
EJE CENTRAL	692,238	1.8%	35.0%
MACROCENTRO	684,185	1.0%	32.3%
SUR ESTE	673,708	2.6%	35.4%
OESTE	666,164	2.2%	39.8%



Heat map de precios

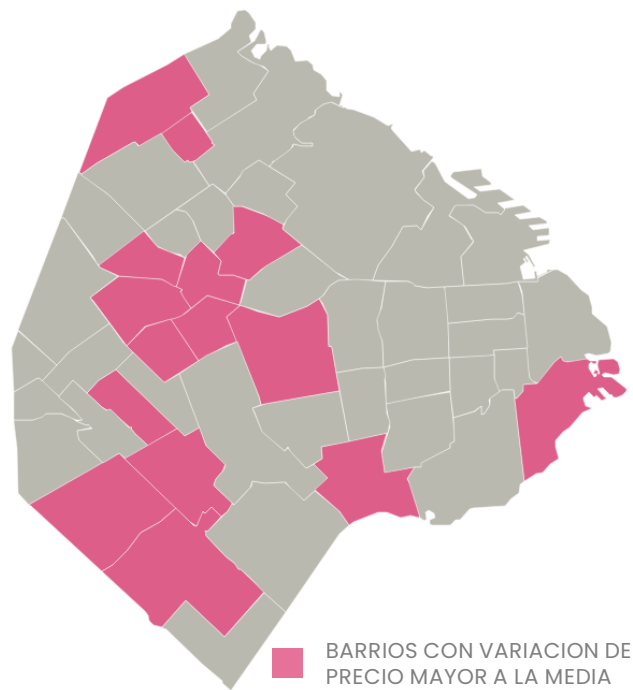


	RANKING	BARRIO	ARS/MES
MAYOR PRECIO	●	PUERTO MADERO	1,238,741
	●	NUÑEZ	818,018
	●	PALERMO	814,676
ZONA MEDIA	●	CHACARITA	766,563
	●	ALMAGRO	720,773
	●	NUEVA POMPEYA	707,317
	●	MONSERRAT	680,642
	●	SAN TELMO	666,216
	●	FLORESTA	639,271
MENOR PRECIO	●	CONSTITUCIÓN	628,163
	●	LUGANO	584,087

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 1.238.741 por mes. Lugano es el más económico con \$ 584.087 por mes.



Heat map var. de precios anual



	RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	●	AGRONOMÍA	61.8%
	●	LUGANO	52.4%
	●	VELEZ SARSFIELD	46.5%
ZONA MEDIA	●	CHACARITA	40.1%
	●	PARQUE PATRICIOS	37.4%
	●	MONTE CASTRO	36.4%
	●	FLORES	35.3%
	●	BELGRANO	33.9%
MAYOR BAJA	●	SAN TELMO	29.9%
	●	PARQUE CHACABUCO	28.9%
	●	PUERTO MADERO	28.7%

Agronomía y Lugano son los barrios con mayor incremento de precio interanual. Puerto Madero es el de menor incremento.

Rentabilidad inmobiliaria

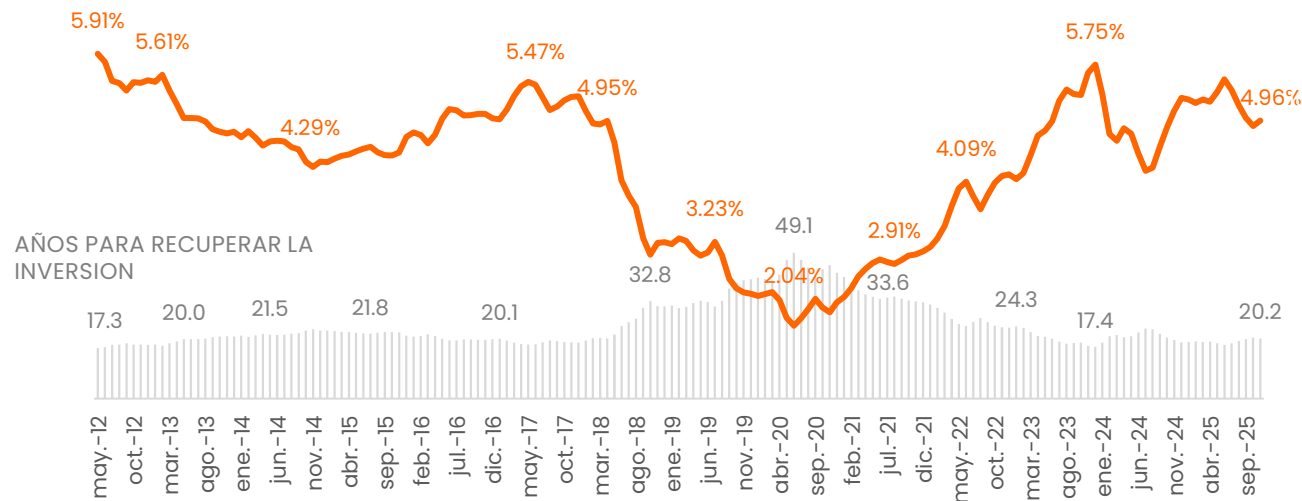
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión



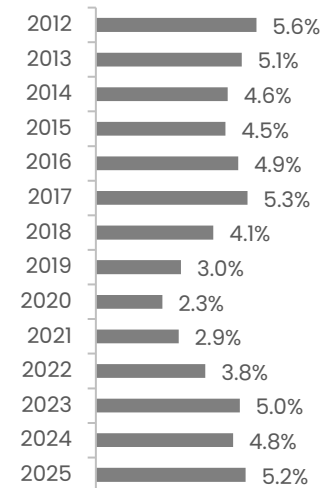


Retorno bruto anual del alquiler

EVOLUCIÓN MENSUAL



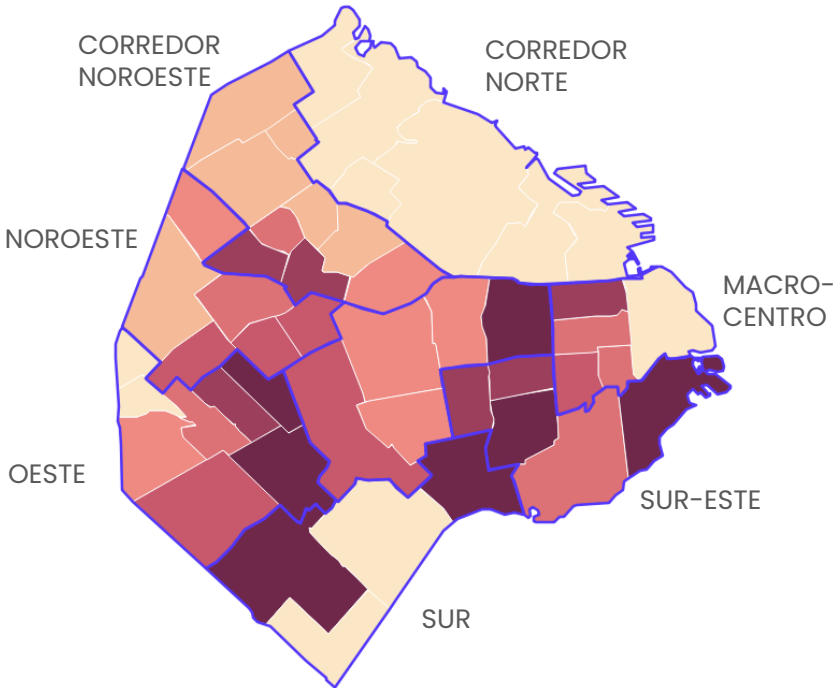
PROMEDIO ANUAL



La relación alquiler/precio sube en noviembre y se ubica en 4.96% bruto anual.

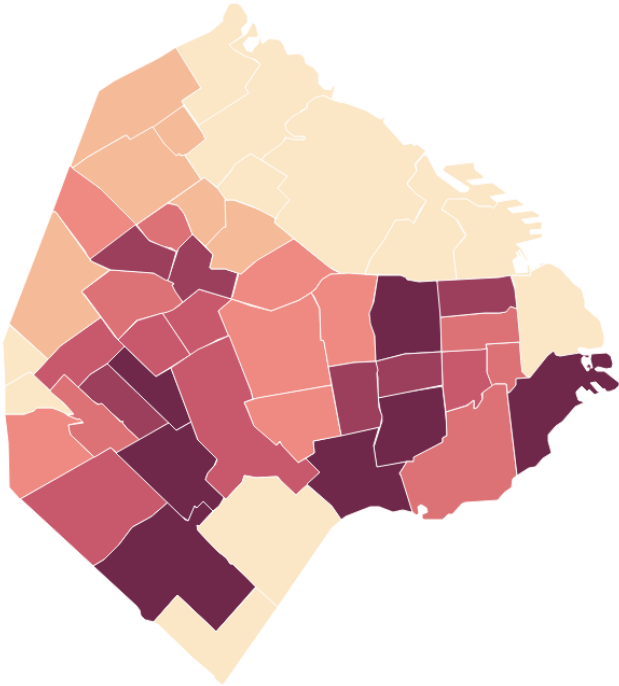
Se necesitan 20.2 años de alquiler para recuperar la inversión, 2.8% mas de lo requerido un año atrás.























Retorno anual del alquiler



REGION		% PRECIO	VARIACIÓN	
			MES	ANUAL
	SUR ESTE	<div></div> 5.9%	▲	=
	OESTE	<div></div> 5.8%	▲	=
	MACROCENTRO	<div></div> 5.4%	▲	▼
	EJE CENTRAL	<div></div> 5.3%	▲	▼
	NOROESTE	<div></div> 5.1%	▲	▼
	CABA	<div></div> 5.0%	▲	▼
	CORREDOR NOROESTE	<div></div> 4.9%	=	▼
	CORREDOR NORTE	<div></div> 4.2%	▲	▼

Retorno anual del alquiler



	RANKING	BARRIO	RETORNO
MAYOR RETORNO		LUGANO	 8.8%
		NUEVA POMPEYA	 8.0%
		LA BOCA	 7.2%
ZONA MEDIA		SAN NICOLÁS	 5.9%
		MONTE CASTRO	 5.3%
		PARQUE CHAS	 5.2%
		ALMAGRO	 5.1%
		COGHLAN	 4.6%
MENOR RETORNO		NUÑEZ	 4.0%
		PALERMO	 4.0%
		PUERTO MADERO	 3.3%

Lugano y Nueva Pompeya se mantienen como los mejores barrios para inversores que buscan renta.

Informe del mercado inmobiliario

Ciudad de Buenos Aires



zonaprop.com.ar

Grupo
QuintoAndar

grupoquintoandar.com

