

Index Zonaprop

Informe del mercado
inmobiliario

 Ciudad de Buenos Aires

 Febrero 2026

 **zonaprop**





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio sube 0.2% en febrero luego de mantenerse estable 3 meses

El precio medio de los departamentos en CABA se ubica en USD 2.455 por m² en febrero de 2026, con una suba mensual de 0.2%, luego de mantenerse estable desde noviembre de 2025. Si bien los valores continúan en niveles elevados, la dinámica reciente muestra menor volatilidad mensual.

El departamento monoambiente medio de 40 m² tiene un valor de 108 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.

Alquiler

El precio medio sube 3.5% en febrero y acumula +8.3% en 2026

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$790.801 por mes, sube 3.5% en febrero. El inicio de 2026 muestra una aceleración puntual en los precios, tras el cierre de 2025 con aumentos más moderados. En los primeros dos meses del año, el precio medio acumula +8.3%. Los departamentos chicos son los que registran el mayor incremento de precio interanual.

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 1.322.428 por mes. Lugano es el más económico con \$ 643.142 por mes.

Rentabilidad

La rentabilidad sube y se ubica en 5.33% bruto anual

La relación alquiler/precio sube en febrero y se ubica en 5.33% bruto anual. Se necesitan 18.8 años de alquiler para recuperar la inversión, 2.3% menos 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



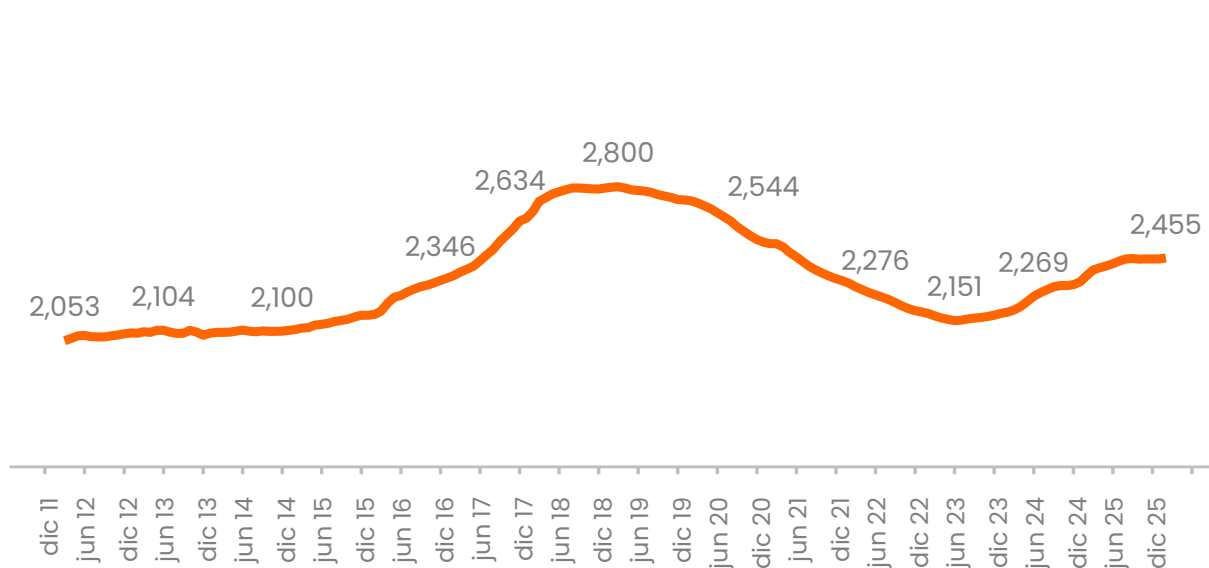
Unidad media: precio y superficie



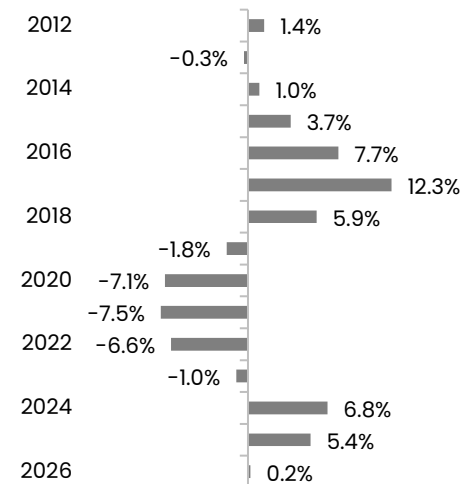
El departamento monoambiente medio de 40 m² tiene un valor de 108 mil dólares. El departamento medio de dos ambientes y 50 m² tiene un valor de 129 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 178 mil dólares.



Evolución del precio medio de la ciudad



VARIACIÓN ANUAL



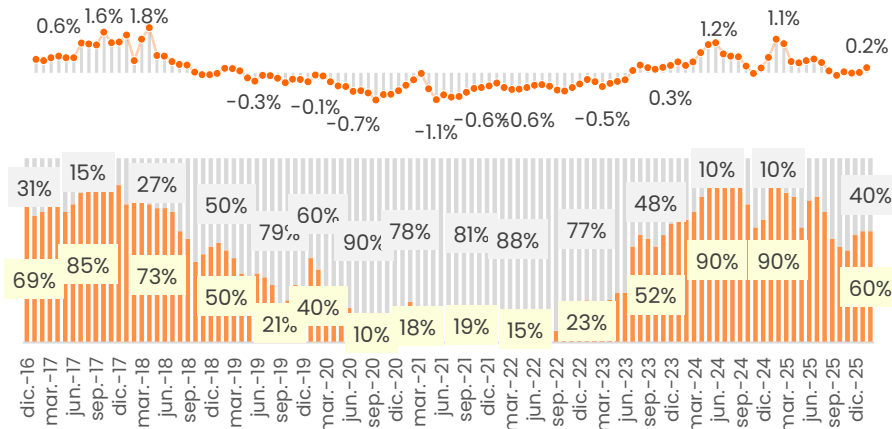
El precio medio de los departamentos en CABA se ubica en USD 2.455 por m² en febrero de 2026, con una suba mensual de 0.2%, luego de mantenerse estable desde noviembre de 2025. Si bien los valores continúan en niveles elevados, la dinámica reciente muestra menor volatilidad mensual. Los departamentos en pozo lideran el incremento interanual. El precio actual se mantiene 12.3% por debajo del máximo histórico de la serie.



Precio medio y cantidad de operaciones en la ciudad

VARIACION MENSUAL DEL PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD

% de incremento respecto al mes previo

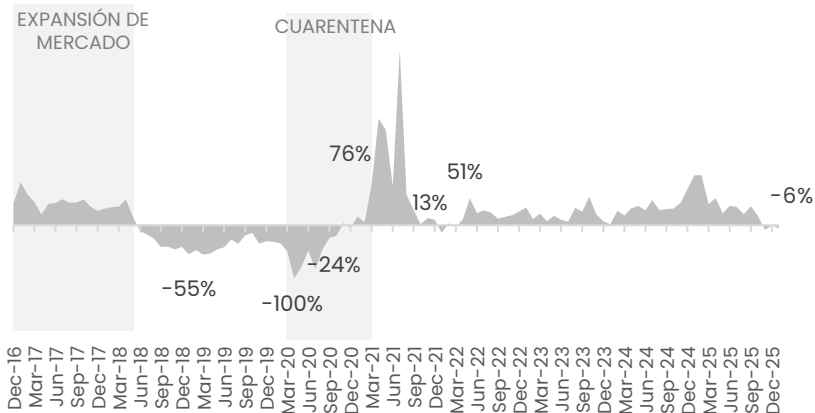


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL % respecto al total de barrios de la ciudad

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 febrero 2026 el 60% de los barrios registra suba de precio mensual.

OPERACIONES DE COMPRA-VENTA EN CABA

% variación respecto al mismo mes del año anterior



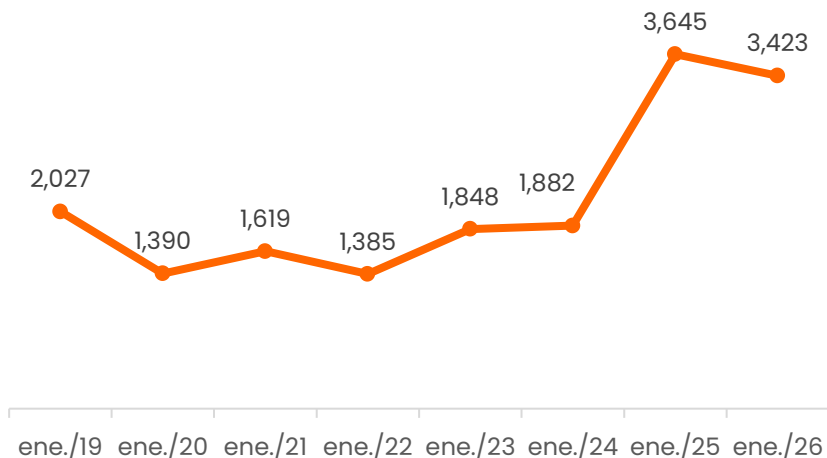
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En enero 2026 el volumen de escrituras fue 6% inferior al registrado en el mismo mes de 2025. El 22% de las escrituras fueron realizadas con hipoteca, 4 p.p. menos que hace un año atrás. En 2026 las escrituras acumulan una caída de 6% respecto de 2025.

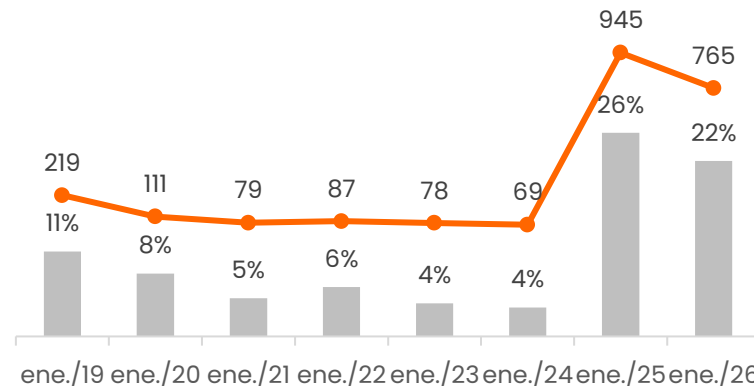


Escrituras e hipotecas bancarias

VOLUMEN DE ESCRITURAS – MESES DE ENERO



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



En enero 2026 se realizaron 3.423 escrituras en CABA, un volumen 6% inferior al de enero 2025, pero 2.5 veces más que en enero 2022 (mínimo).

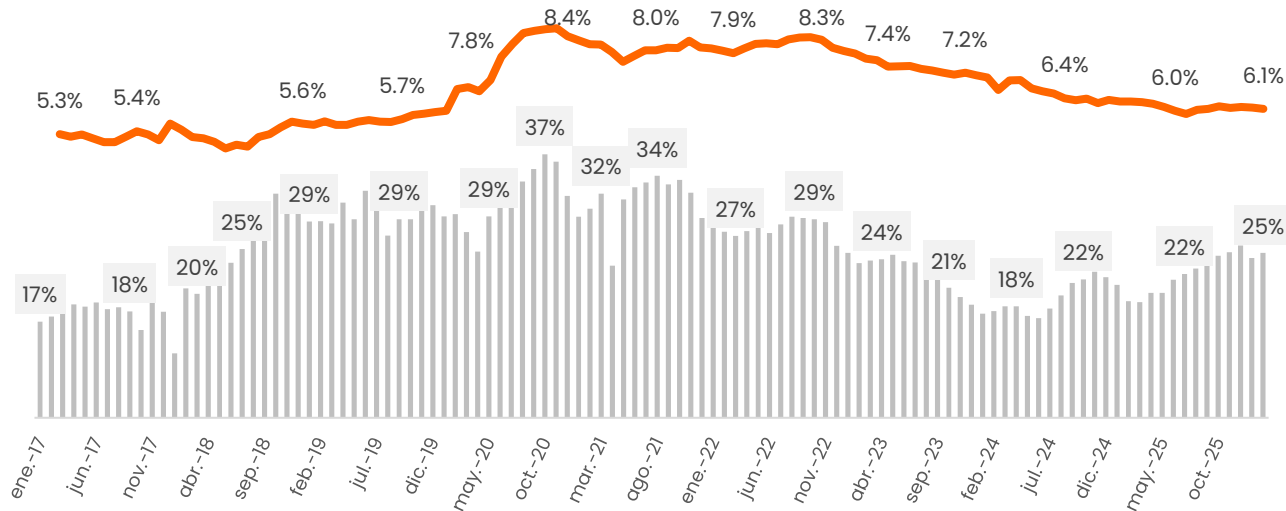
Desde 2019 el volumen de escrituras con hipoteca bancaria se fue reduciendo hasta alcanzar niveles mínimos de 3%-4%. Sin embargo, a partir del segundo semestre de 2024, este volumen comenzó a crecer y en enero 2026 representaron el 22% del total de escrituras, 4 p.p. menos que en enero 2025.



Anuncios con retasación de precio a la baja

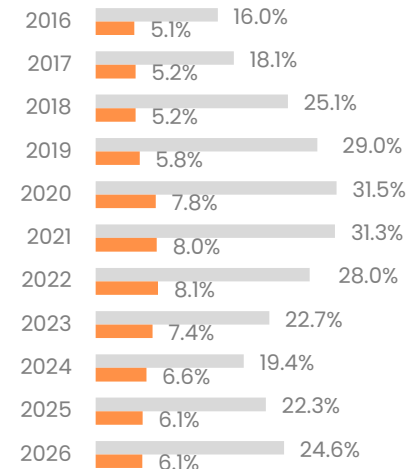
% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO EN ÚLTIMOS 6 MESES

% DE DESCUENTO PROMEDIO



% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO

% DE DESCUENTO PROMEDIO

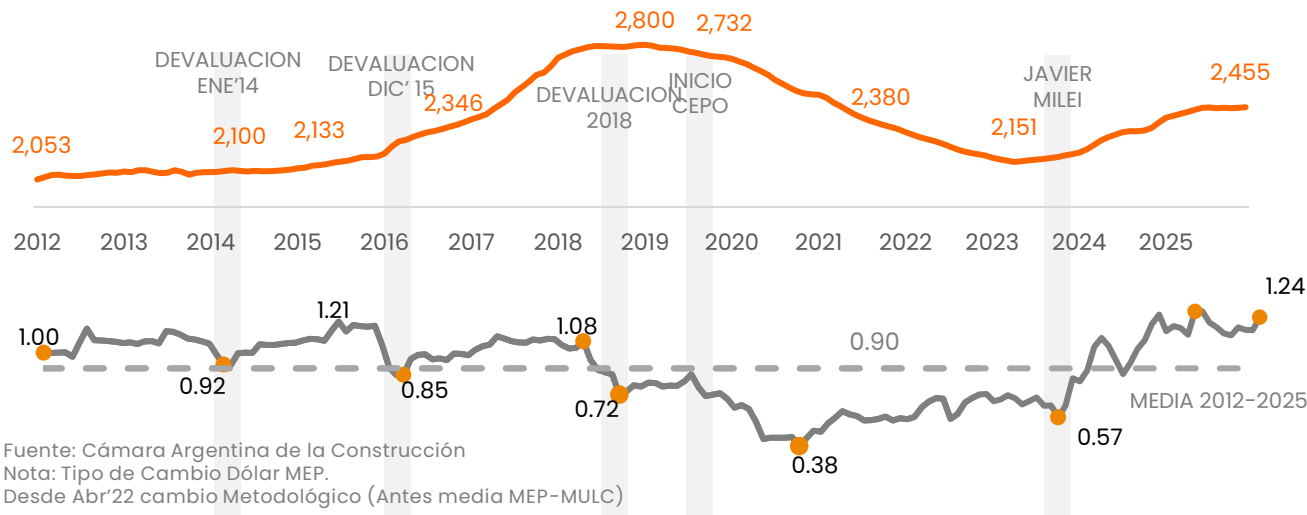


El volumen de departamentos en venta retasados a la baja en los últimos seis meses crece levemente en febrero y se ubica en 25% del total en enero. El descuento promedio efectuado se mantiene en 6.1%.

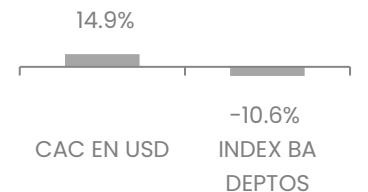


Evolución del precio medio y costos de construcción

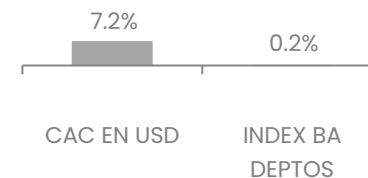
PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACIÓN ACUMULADA
VARIACION DESDE ABRIL 2018



VARIACIÓN 2026

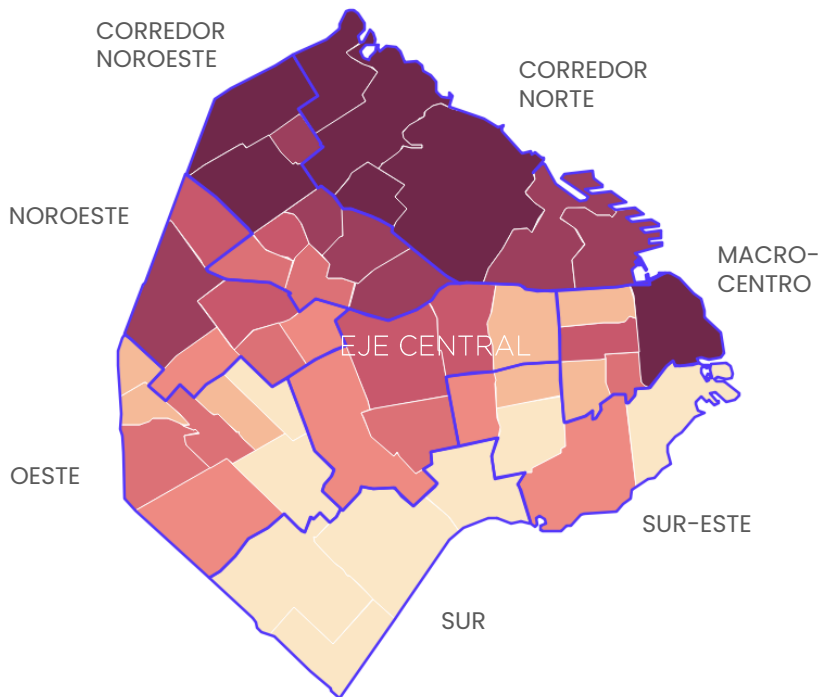


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción medido en dólares sube 7.5% en febrero. En 2025 CAC en dólares bajó 6.7% mientras que el precio de las propiedades subió 5.4% derivando en una recuperación parcial del margen del desarrollador. Desde las elecciones presidenciales de octubre 2023, acumula un aumento de 118%. Construir hoy cuesta 3.2 veces lo que costaba en octubre 2020 (mínimo de la serie) y un 37% por arriba del promedio 2012-2025.

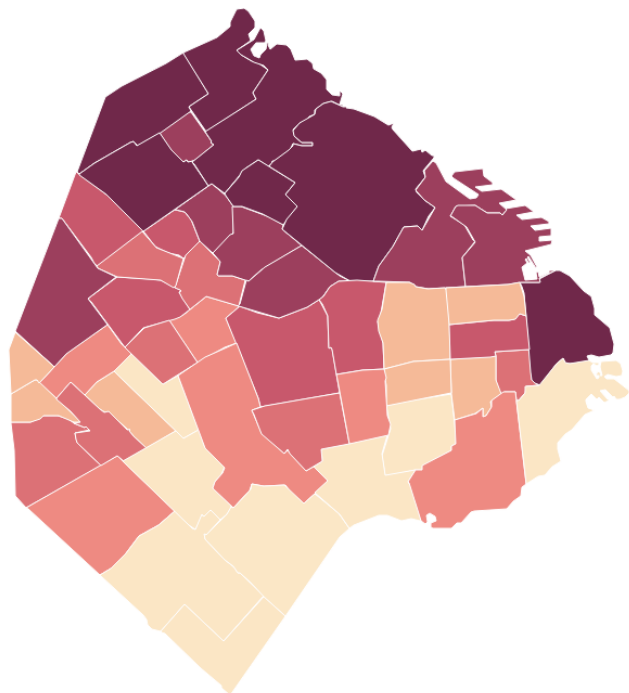


Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	3,141	0.2%	3.4%
CORREDOR NOROESTE	2,644	0.1%	6.7%
CABA	2,455	0.2%	3.6%
NOROESTE	2,305	0.1%	5.3%
MACROCENTRO	2,211	0.3%	0.4%
EJE CENTRAL	2,151	0.4%	2.3%
OESTE	1,907	0.0%	4.7%
SUR ESTE	1,902	0.1%	2.1%
SUR	1,261	-0.1%	3.2%

Heat map de precios



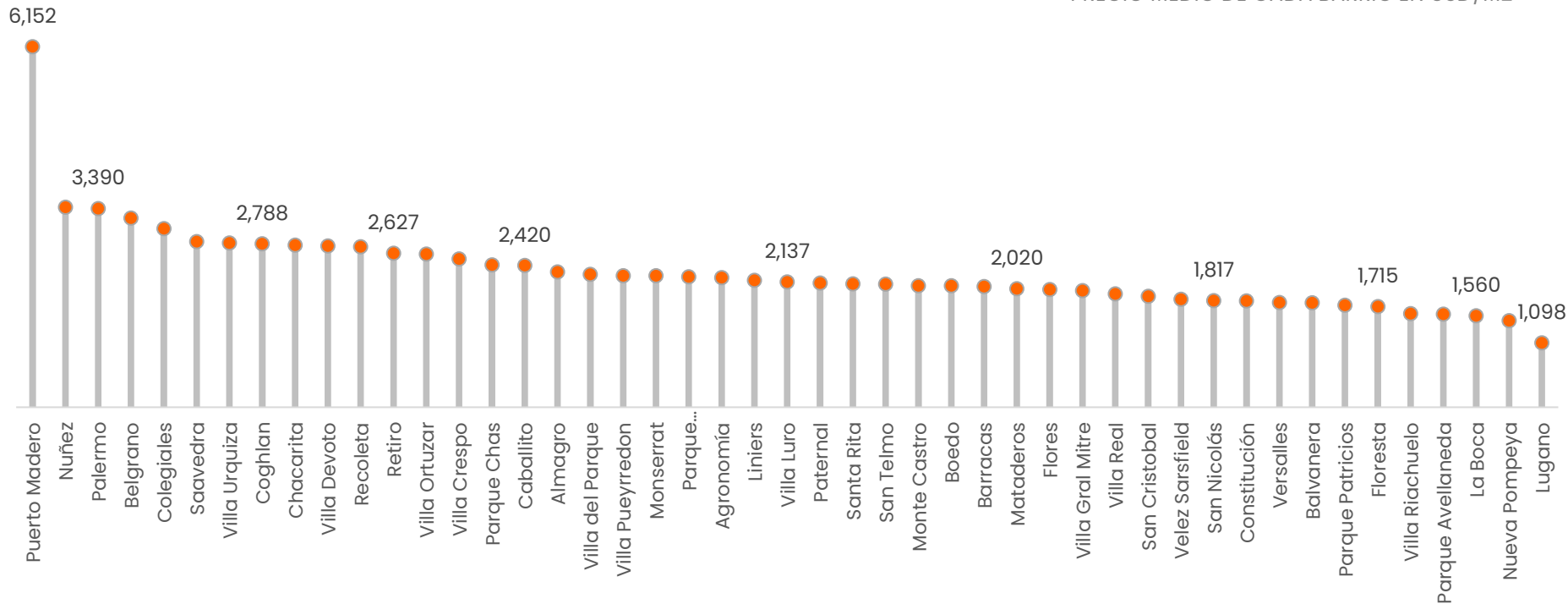
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PUERTO MADERO	6,152
	●	NUÑEZ	3,413
	●	PALERMO	3,390
ZONA MEDIA	●	RETIRO	2,627
	●	VILLA PUEYREDON	2,245
	●	VILLA LURO	2,137
	●	MONTE CASTRO	2,074
	●	SAN CRISTOBAL	1,894
	●	LA BOCA	1,560
MENOR PRECIO	●	NUEVA POMPEYA	1,478
	●	LUGANO	1,098

El rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 6.152 por m2 y mínimo en Lugano con USD 1.098 por m2.



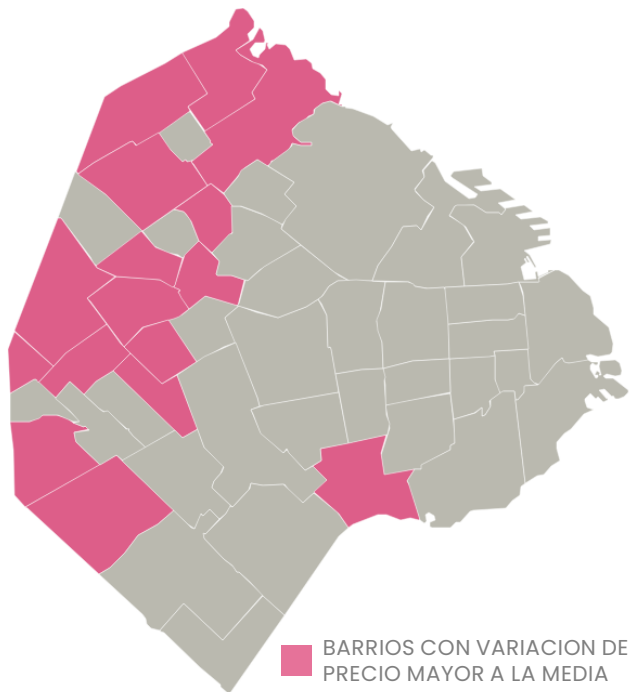
Precio de venta según barrios

PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2





Heat map var. de precios anual



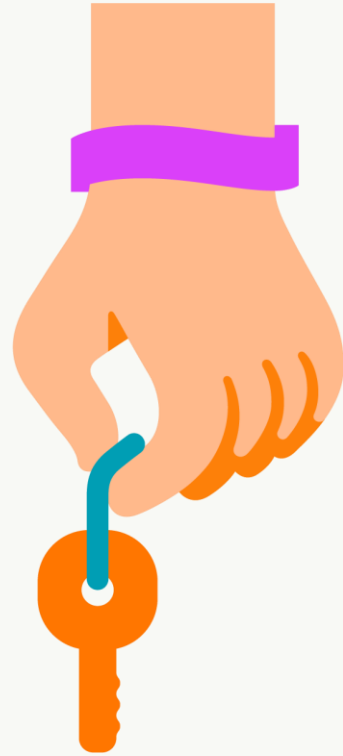
	RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	●	SAAVEDRA	11.9%
	●	NUÑEZ	10.4%
	●	AGRONOMÍA	7.9%
ZONA MEDIA	●	VILLA DEL PARQUE	5.4%
	●	CHACARITA	5.1%
	●	PARQUE CHAS	4.0%
	●	VILLA PUEYRREDON	3.4%
	●	BALVANERA	2.4%
	MAYOR BAJA	●	LA BOCA
●		SAN NICOLÁS	-2.6%
●		CONSTITUCIÓN	-2.8%

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



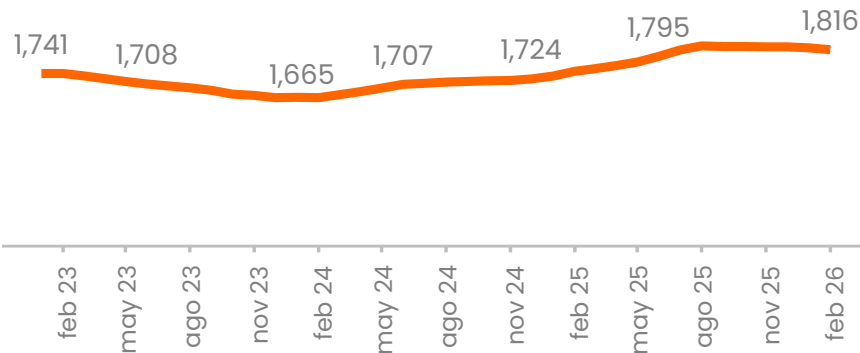
La casa promedio de tres dormitorios y 170 m² tiene un valor de 302 mil dólares.

Una casa de 4 dormitorios y 260 m² alcanza los 482 mil dólares.



Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION EN USD	7.5%	7.8%	11.9%
CABA CASAS INDEX	-0.3%	-0.5%	3.9%
CAC EN USD	7.5%	7.2%	4.9%

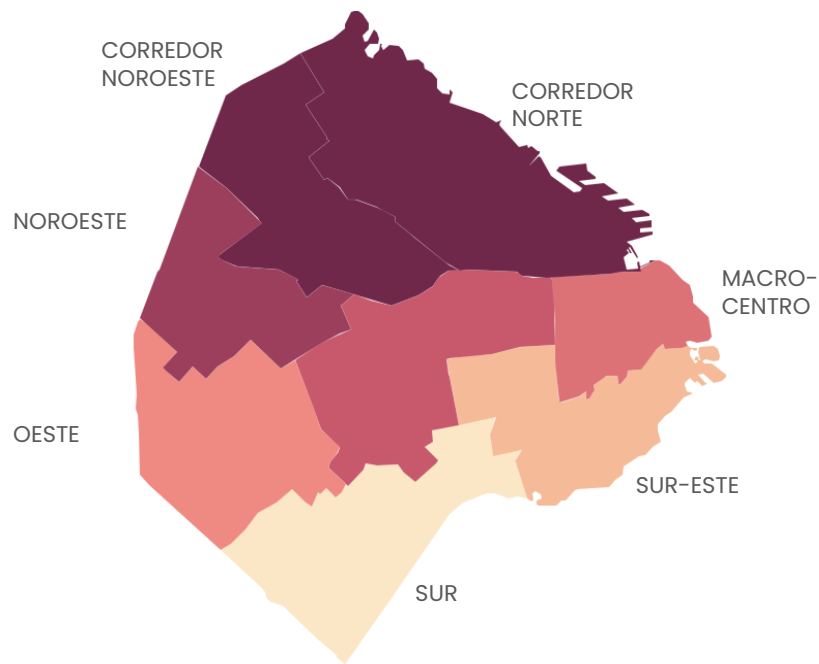
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

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

El precio medio de las casas en CABA se ubica en USD 1.816 por m2, retrocede 0.3% en febrero. En los primeros dos meses del año, el precio medio muestra una leve corrección en dólares (-0.5%), en un contexto de estabilidad tras las subas acumuladas en 2025. Las casas de hasta 3 habitaciones continúan siendo las de mayor incremento de precio interanual.



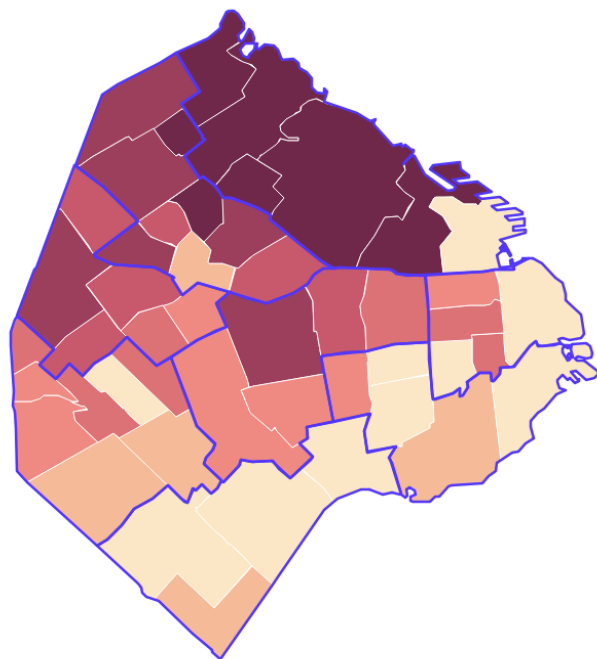
Precio según región de la ciudad



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	2,874	0.1%	6.5%
CABA	1,816	-0.3%	3.9%
CORREDOR NOROESTE	1,707	-0.1%	3.1%
NOROESTE	1,566	0.7%	1.3%
EJE CENTRAL	1,380	-0.7%	1.3%
MACROCENTRO	1,331	0.7%	7.3%
OESTE	1,194	0.4%	-1.7%
SUR ESTE	1,057	0.1%	-2.8%
SUR	845	0.4%	-0.1%



Heat map de precios



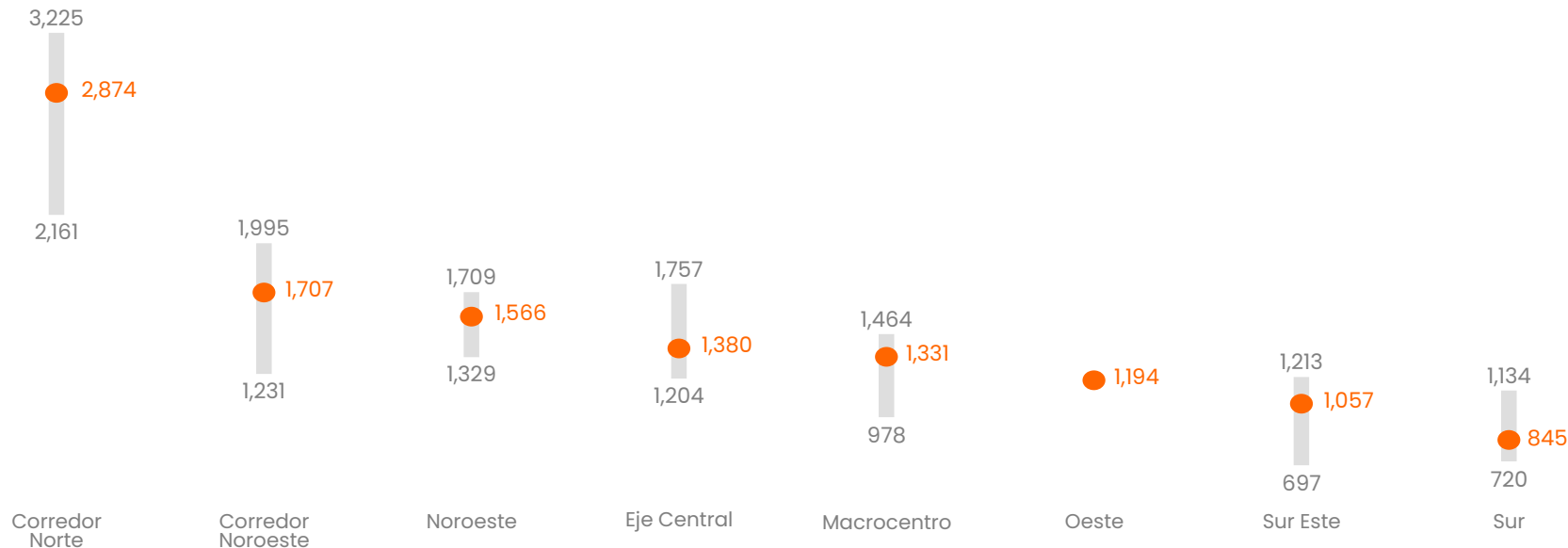
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PALERMO	3,225
	●	BELGRANO	2,976
	●	RECOLETA	2,374
ZONA MEDIA	●	SAAVEDRA	1,721
	●	SAN TELMO	1,464
	●	VERSALLES	1,283
	●	VILLA LURO	1,254
MENOR PRECIO	●	NUEVA POMPEYA	786
	●	VILLA SOLDATI	720
	●	LA BOCA	697

Palermo es el barrio más caro con un precio medio de USD 3.225 por m2. La Boca es el más económico.



Precios según región de la ciudad

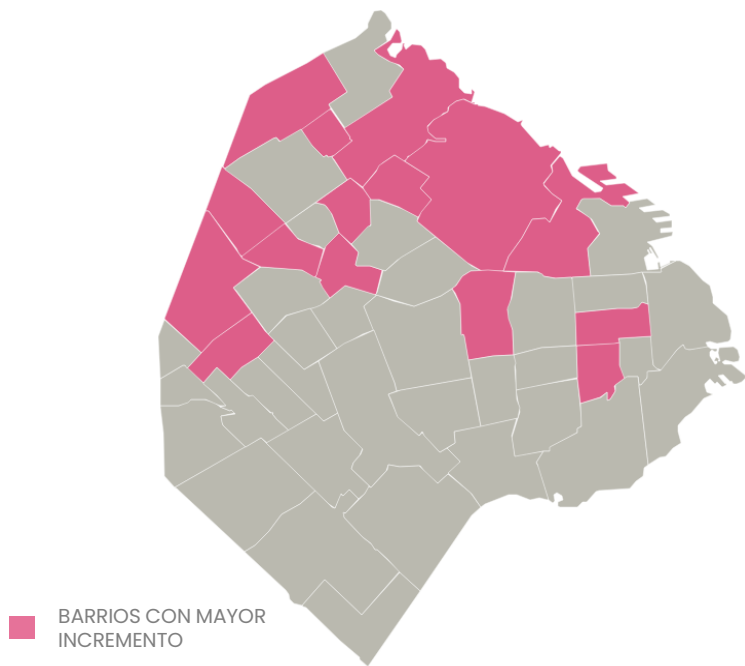
PRECIOS MEDIOS DE LAS **REGIONES**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
 PRECIOS EN USD/M2



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	PARQUE CHAS	17.8%
	VILLA SOLDATI	17.3%
	NUÑEZ	13.5%
ZONA MEDIA	COLEGIALES	7.5%
	MATADEROS	2.5%
	VILLA ORTUZAR	1.1%
	SAN NICOLÁS	0.0%
	RECOLETA	-2.5%
MAYOR DESCENSO	VILLA LURO	-5.6%
	MONSERRAT	-10.8%
	LA BOCA	-20.2%

El 60% de los barrios registra suba de precio interanual. Parque Chas es el de mayor incremento. La Boca 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

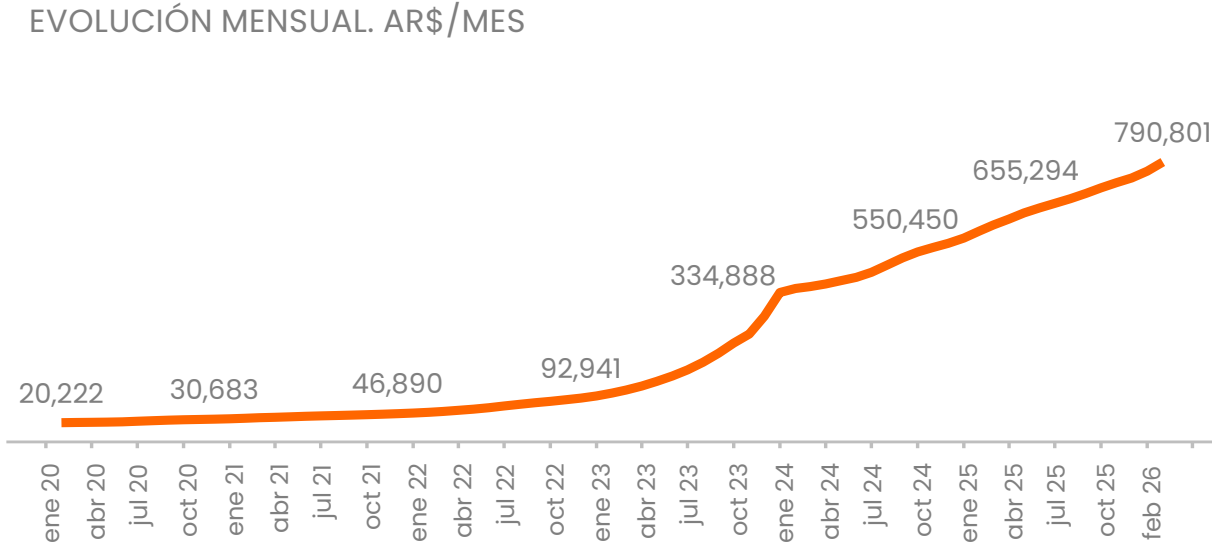


El departamento monoambiente medio de 40 m² se alquila por \$ 679.578 por mes. El departamento medio de 2 ambientes y 50 m² se alquila por \$ 790.801 por mes. Los departamentos de 3 ambientes y 70 m² se alquilan por \$ 1.060.751 por mes.

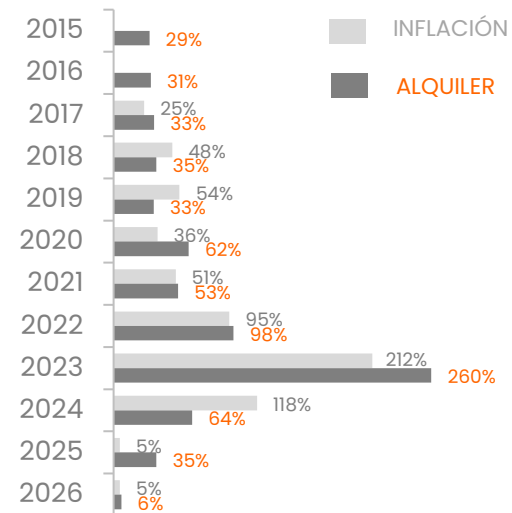


Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO

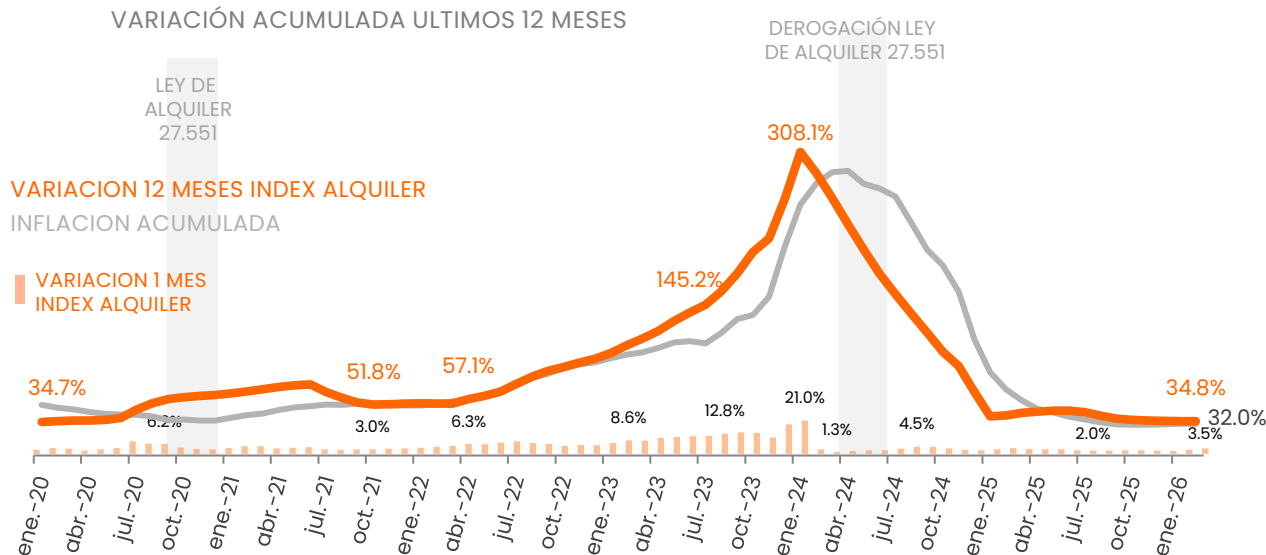


FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTIMADO REM BCRA

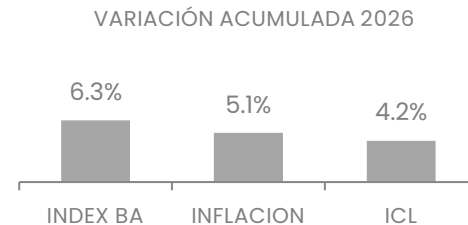
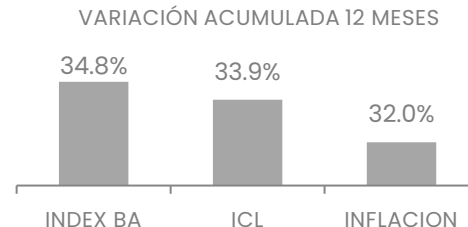
El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$790.801 por mes, sube 3.5% en febrero. El inicio de 2026 muestra una aceleración puntual en los precios, tras el cierre de 2025 con aumentos más moderados. En los primeros dos meses del año, el precio medio acumula +8.3%. Los departamentos chicos son los que registran el mayor incremento de precio interanual.



Variación del precio medio de la ciudad



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

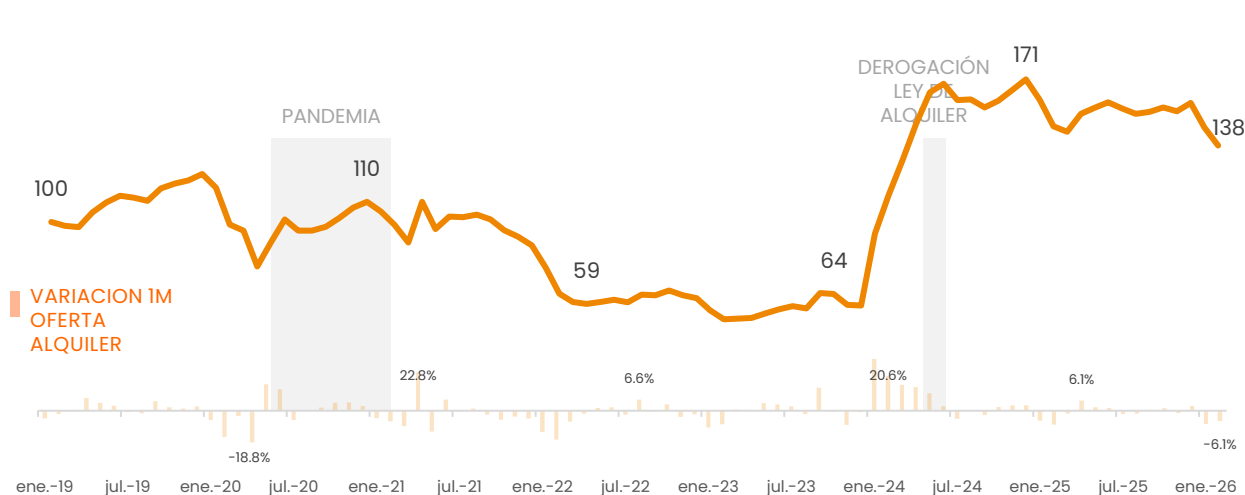


FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

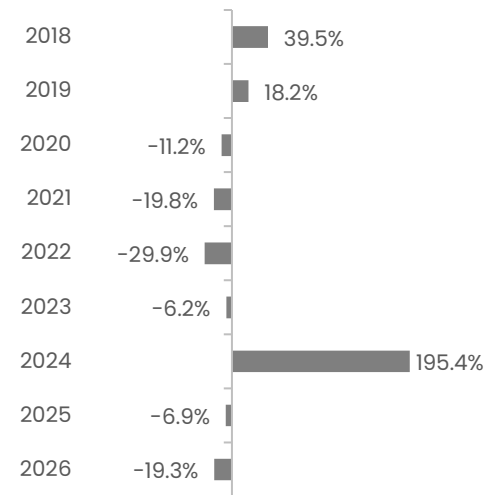
El precio de alquiler (nuevos contratos) en CABA se desaceleró fuertemente en febrero 2024, luego de la derogación de la Ley de Alquiler. Actualmente se ubica en +3.5% mensual. Los precios (nuevos contratos) acumulan suba de 34.8% en los últimos doce meses, por arriba de la inflación (32.0%) y del ajuste del ICL (33.9%).

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

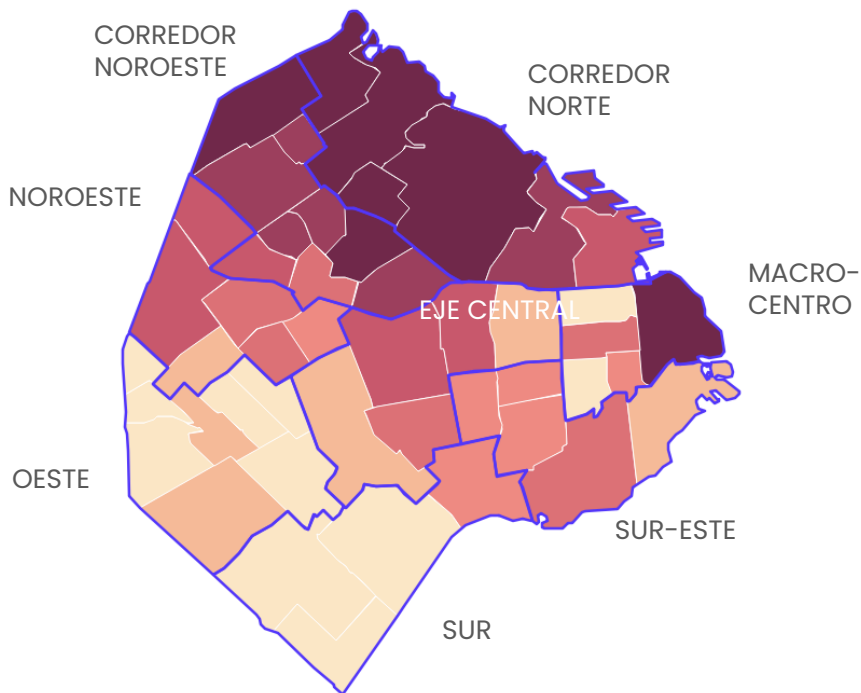


Desde la pandemia, la oferta de alquiler disminuyó sistemáticamente, alcanzando un mínimo histórico en feb'23. En ene'24, luego de la derogación de la Ley de Alquileres, la oferta de departamentos para alquiler tradicional en CABA aumentó un 62% respecto al mes previo. Desde entonces el crecimiento de la oferta se moderó. En febrero 2026 cae 6.1%.

El volumen de oferta actual es 2.7 veces superior al registrado en feb'23 (mínimo).

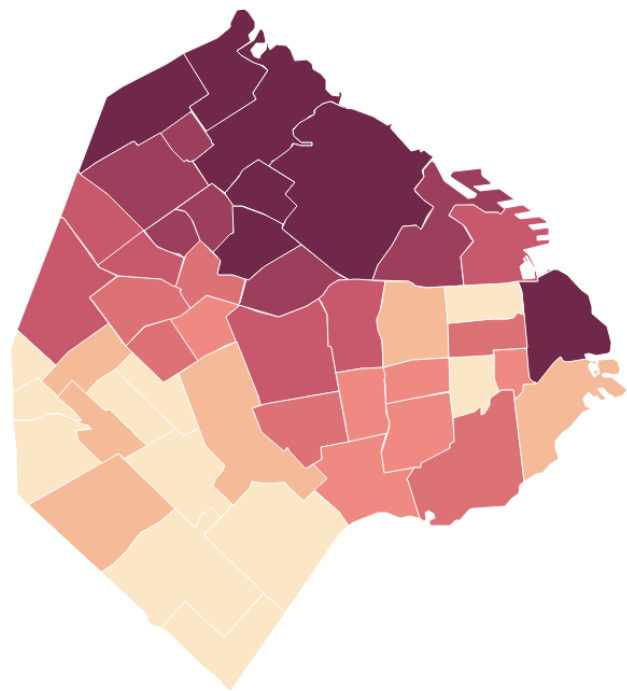


Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	ARS/MES	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN ANUAL
CORREDOR NORTE	857,089	4.2%	36.0%
CORREDOR NOROESTE	833,109	3.5%	36.4%
CABA	790,801	3.5%	34.8%
NOROESTE	762,655	3.4%	36.7%
EJE CENTRAL	748,298	2.9%	33.2%
MACROCENTRO	737,418	3.6%	31.8%
SUR ESTE	730,449	3.7%	32.1%
OESTE	689,891	1.8%	32.0%
SUR	684,784	2.2%	43.8%

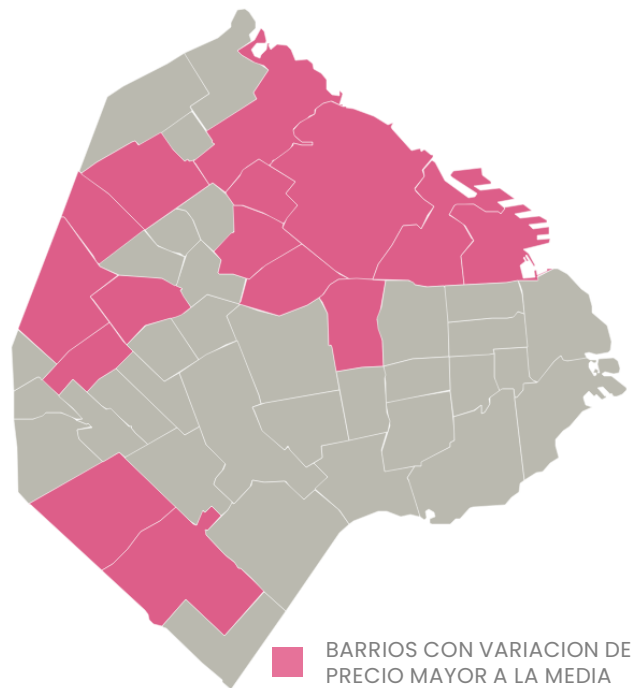
Heat map de precios



	RANKING	BARRIO	ARS/MES
MAYOR PRECIO	●	PUERTO MADERO	1,322,428
	●	PALERMO	891,258
	●	NUÑEZ	878,433
ZONA MEDIA	●	VILLA CRESPO	832,124
	●	RETIRO	774,369
	●	BARRACAS	750,951
	●	VILLA GRAL MITRE	730,897
	●	LA BOCA	712,695
	●	LINIERS	679,318
MENOR PRECIO	●	FLORESTA	674,060
	●	LUGANO	643,142

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 1.322.428 por mes. Lugano es el más económico con \$ 643.142 por mes.

Heat map var. de precios anual



	RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	●	LUGANO	51.3%
	●	VILLA PUEYRREDON	42.2%
	●	MATADEROS	39.0%
ZONA MEDIA	●	PALERMO	36.1%
	●	SAAVEDRA	35.0%
	●	SANTA RITA	34.5%
	●	PATERNAL	33.9%
	●	PUERTO MADERO	32.9%
	MAYOR BAJA	●	SAN CRISTOBAL
●		SAN TELMO	26.6%
●		PARQUE AVELLANEDA	25.2%

Lugano y Villa Pueyrredón son los barrios con mayor incremento de precio interanual. Parque Avellaneda es el de menor incremento.

Rentabilidad inmobiliaria

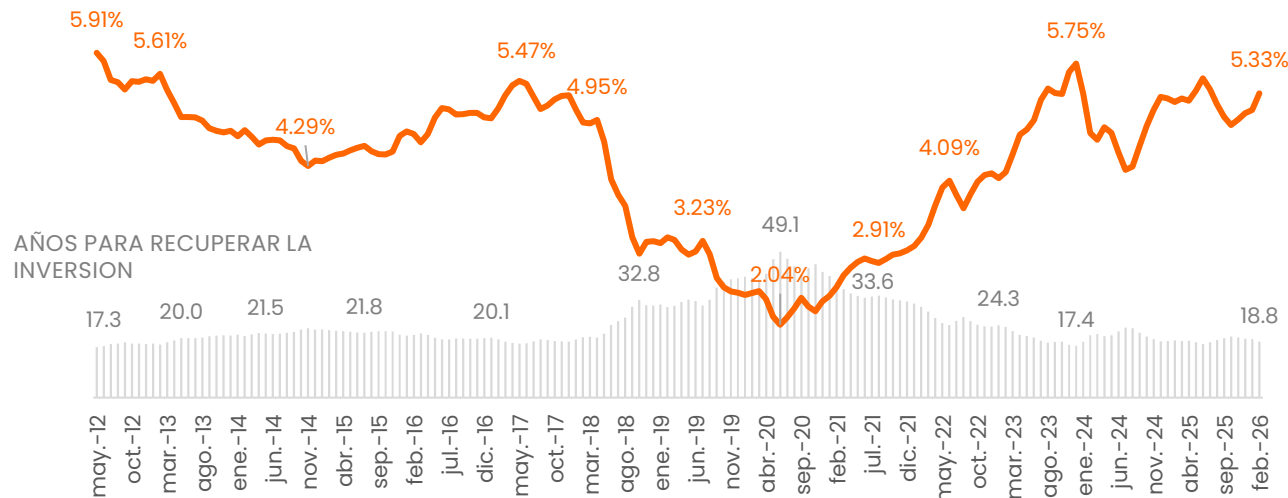
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión



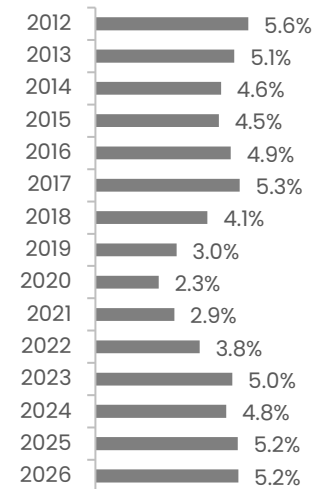


Retorno bruto anual del alquiler

EVOLUCIÓN MENSUAL



PROMEDIO ANUAL

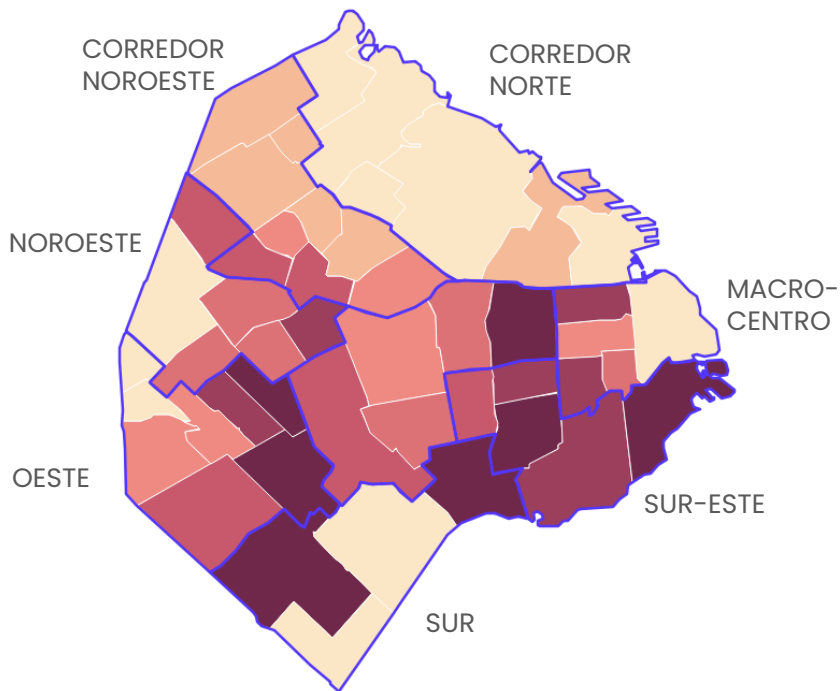


La relación alquiler/precio sube en febrero y se ubica en 5.33% bruto anual.

Se necesitan 18.8 años de alquiler para recuperar la inversión, 2.3% menos de lo requerido un año atrás.



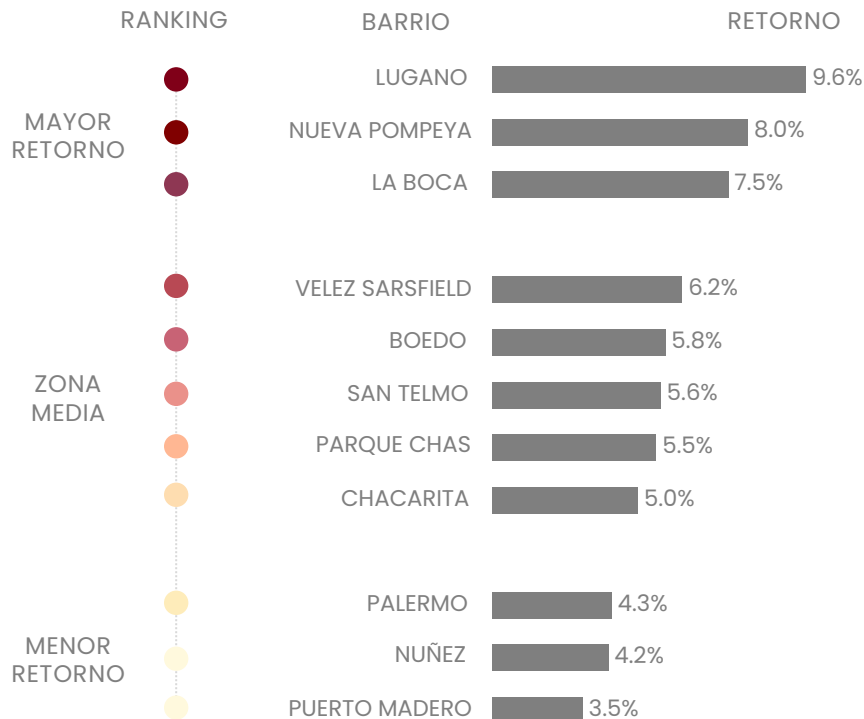
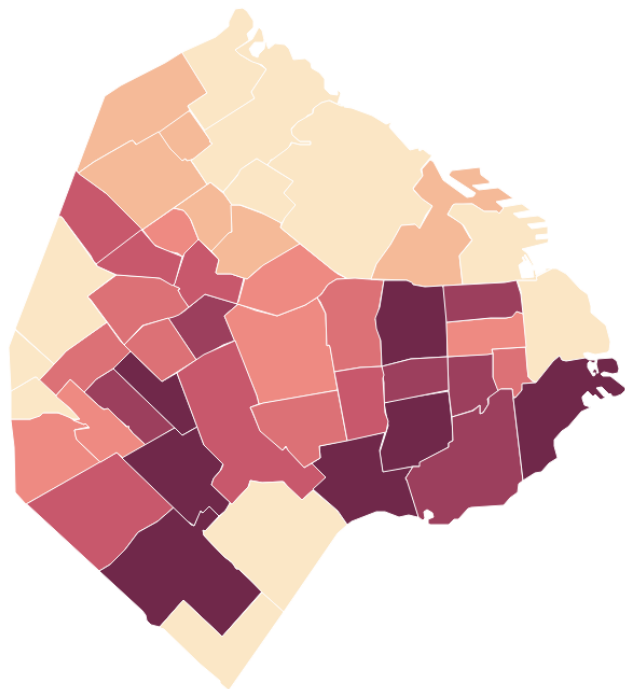
Retorno anual del alquiler



REGIÓN	% PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR	9.2%	▲	▲
SUR ESTE	6.3%	▲	▲
OESTE	5.9%	▲	=
MACROCENTRO	5.9%	▲	▲
EJE CENTRAL	5.8%	▲	▲
NOROESTE	5.5%	▲	▲
CABA	5.3%	▲	▲
CORREDOR NOROESTE	5.2%	▲	=
CORREDOR NORTE	4.5%	▲	▲



Retorno anual del alquiler



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

