

Index Zonaprop

Informe del mercado
inmobiliario

 Ciudad de Buenos Aires

 Marzo 2026

 zonaprop





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio sube 0.4% en T1 2026 y se ubica en USD 2.459 por m2

El precio medio de los departamentos en CABA se ubica en USD 2.459 por m2 en marzo, con una suba mensual de 0.2%. En el primer trimestre del año, el precio acumula un incremento de 0.4%, significativamente por debajo del registrado en el mismo período de 2025 (3.1%). Los departamentos en pozo lideran el incremento interanual.

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 130 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 179 mil dólares.

Alquiler

El precio medio sube 9.6% en T1 2026 y se ubica en \$814.659 por mes

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$814.659 por mes, sube 3.0% en marzo. En el primer trimestre del año, el precio aumentó 9.6%, en línea con el aumento registrado en el mismo período de 2025 (9.9%). En los últimos 12 meses el precio medio en CABA registra un incremento nominal de 34.7%.

Lugano y Paternal son los barrios con mayor incremento de precio interanual. Barracas es el de menor incremento.

Rentabilidad

La rentabilidad sube levemente y se ubica en 5.62% bruto anual

La relación alquiler/precio sube en marzo y se ubica en 5.62% bruto anual. Se necesitan 17.8 años de alquiler para recuperar la inversión, 6.4% 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

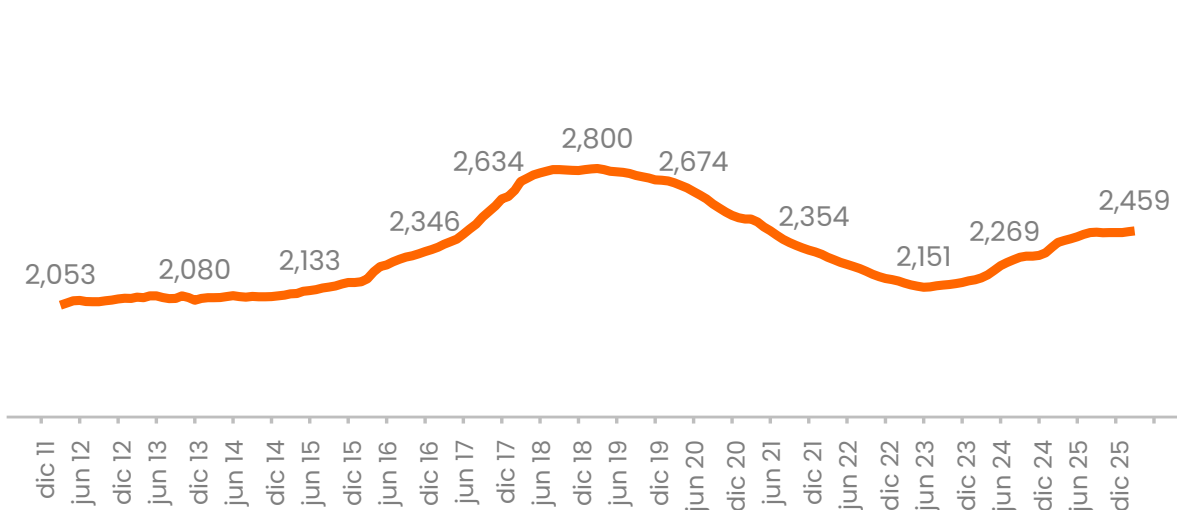


El departamento monoambiente medio de 40 m² tiene un valor de 108 mil dólares. El departamento medio de dos ambientes y 50 m² tiene un valor de 130 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 179 mil dólares.

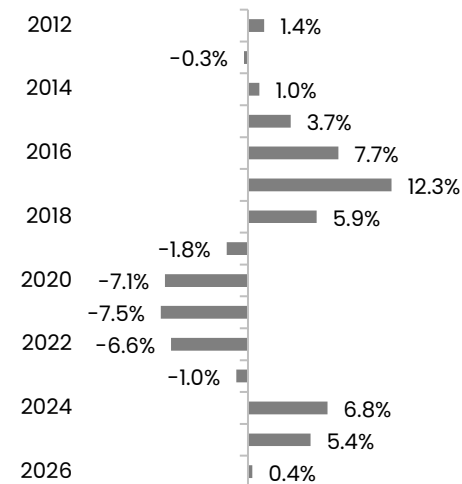


Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



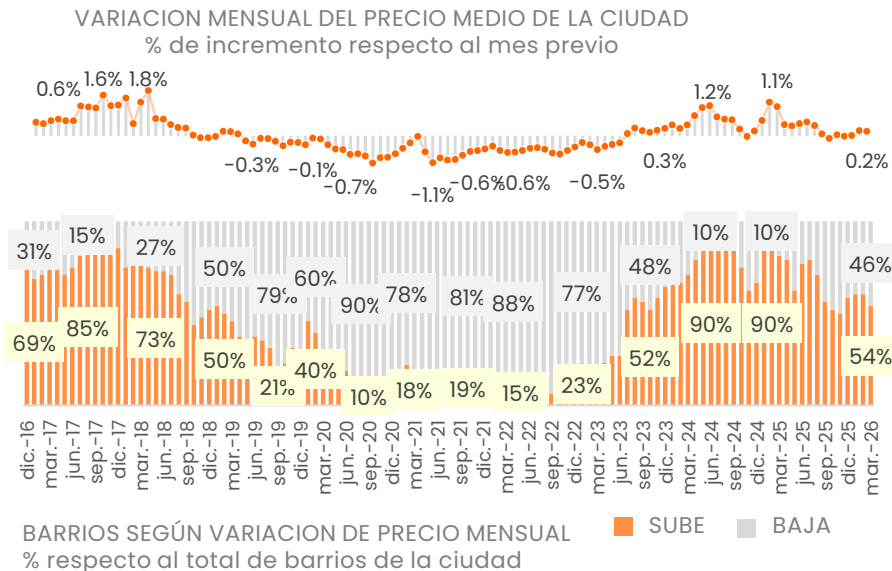
VARIACIÓN ANUAL



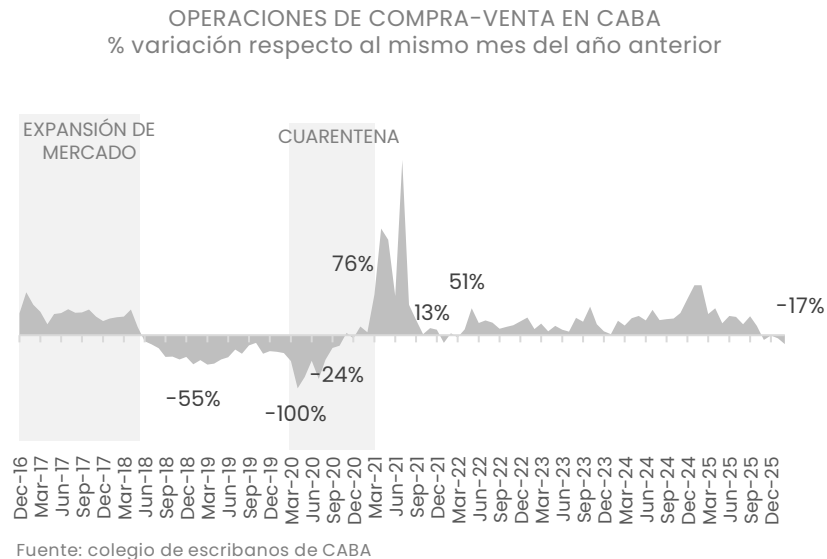
El precio medio de los departamentos en CABA se ubica en USD 2.459 por m2 en marzo, con una suba mensual de 0.2%. En el primer trimestre del año, el precio acumula un incremento de 0.4%, significativamente por debajo del registrado en el mismo período de 2025 (3.1%). Los departamentos en pozo lideran el incremento interanual. El precio actual se mantiene 12.2% por debajo del máximo histórico de la serie.



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 marzo 2026 el 54% de los barrios registra suba de precio mensual.

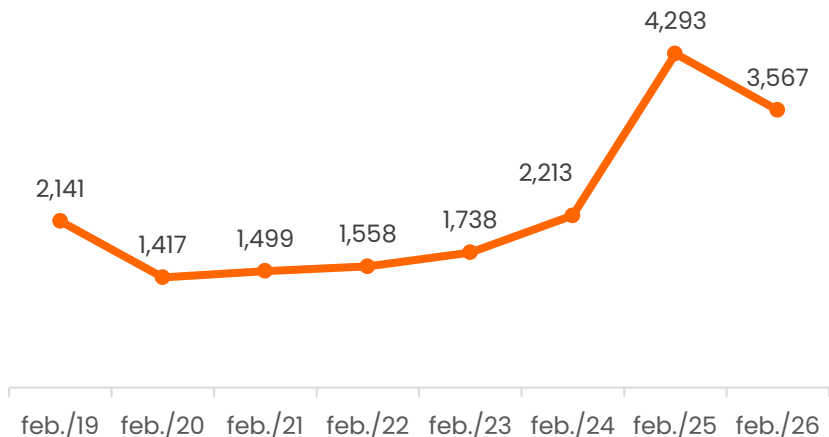


En febrero 2026 el volumen de escrituras fue 17% inferior al registrado en el mismo mes de 2025. El 17% de las escrituras fueron realizadas con hipoteca, 5 p.p. menos que hace un año atrás. En 2026 las escrituras acumulan una caída de 12% respecto de 2025.



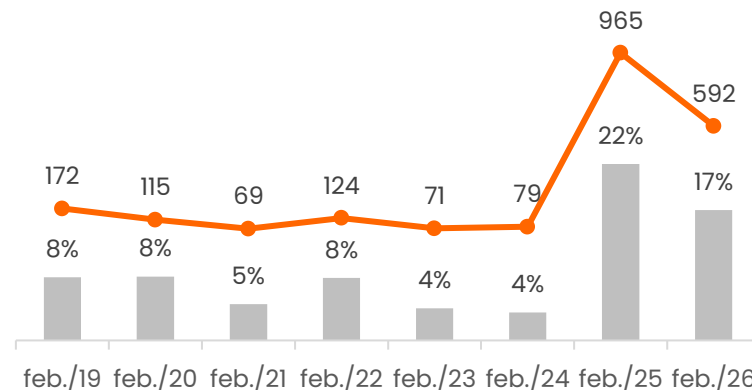
Escrituras e hipotecas bancarias

VOLUMEN DE ESCRITURAS – MESES DE FEBRERO



En febrero 2026 se realizaron 3.567 escrituras en CABA, un volumen 17% inferior al de febrero 2025, pero 2.5 veces más que en febrero 2020 (mínimo).

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



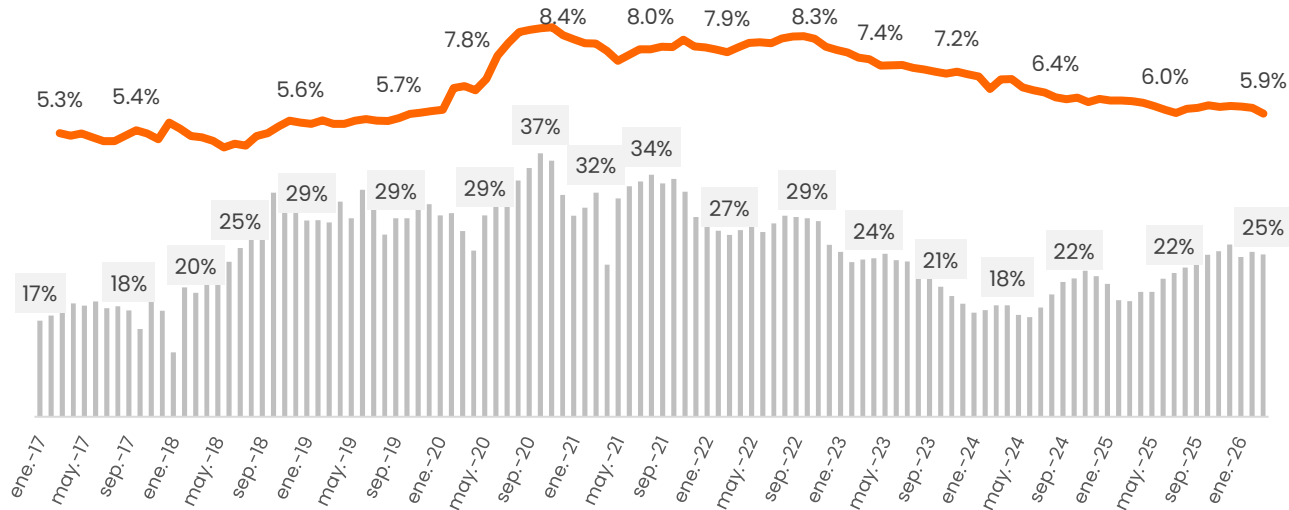
Desde 2019 el volumen de escrituras con hipoteca bancaria se fue reduciendo hasta alcanzar niveles mínimos de 4%. Sin embargo, a partir del segundo semestre de 2024, este volumen comenzó a crecer y en febrero 2026 representaron el 17% del total de escrituras, 5 p.p. menos que en febrero 2025.



Anuncios con retasación de precio a la baja

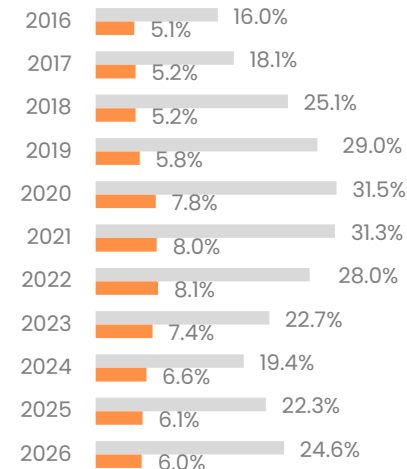
% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO EN ÚLTIMOS 6 MESES

% DE DESCUENTO PROMEDIO



% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO

% DE DESCUENTO PROMEDIO

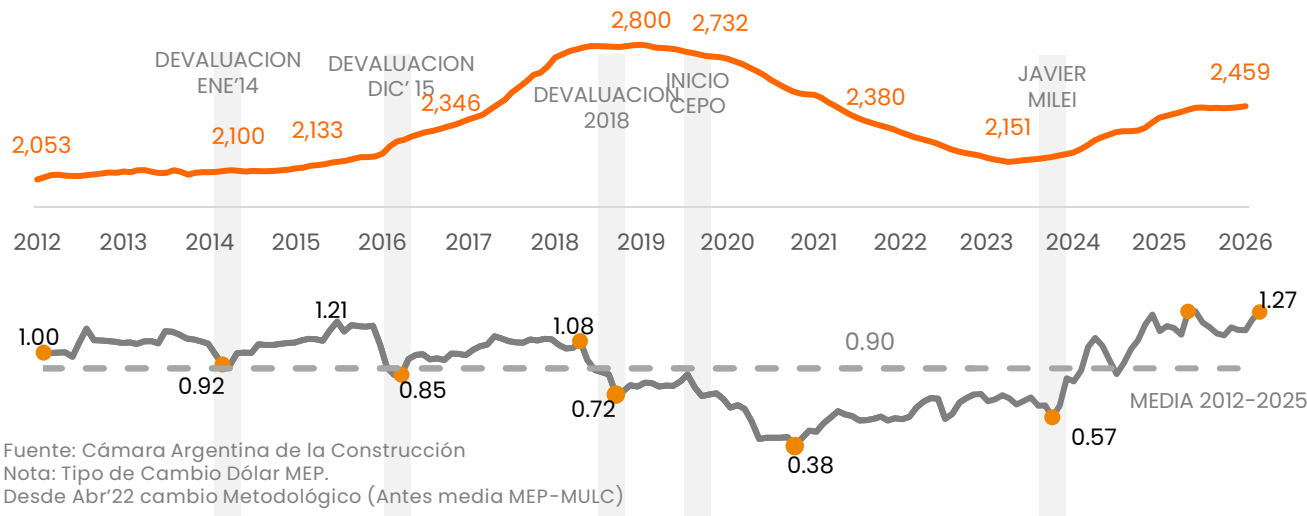


El volumen de departamentos en venta retasados a la baja en los últimos seis meses se mantiene estable y se ubica en 25% del total en marzo. El descuento promedio efectuado cae a 5.9%.

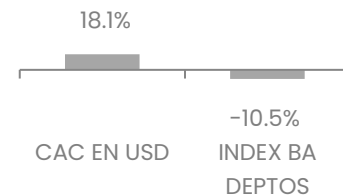


Evolución del precio medio y costos de construcción

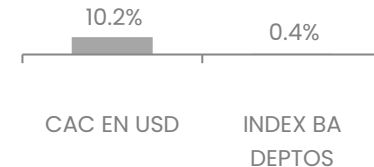
PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACIÓN ACUMULADA
VARIACION DESDE ABRIL 2018



VARIACIÓN 2026

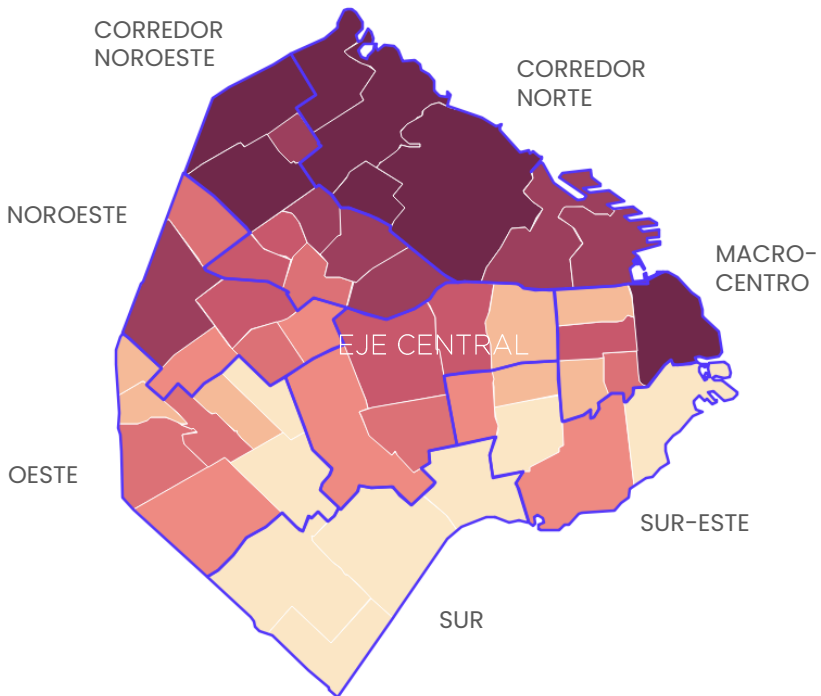


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción medido en dólares sube 3.7% en marzo. 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 123%. Construir hoy cuesta 3.3 veces lo que costaba en octubre 2020 (mínimo de la serie) y un 41% por arriba del promedio 2012-2025.

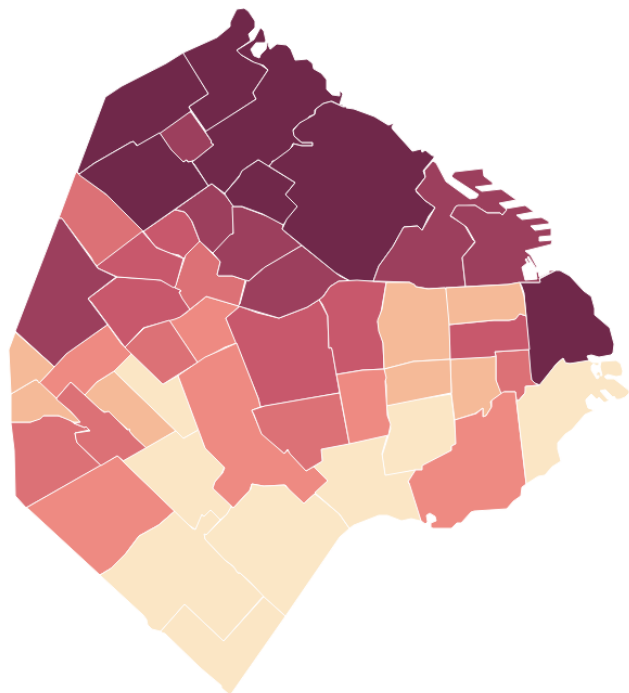


Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	3,144	0.1%	2.3%
CORREDOR NOROESTE	2,655	0.4%	5.8%
CABA	2,459	0.2%	2.6%
NOROESTE	2,306	0.0%	4.1%
MACROCENTRO	2,212	0.0%	-0.6%
EJE CENTRAL	2,159	0.4%	1.6%
SUR ESTE	1,904	0.1%	1.5%
OESTE	1,901	-0.3%	3.7%
SUR	1,258	-0.2%	-0.2%

Heat map de precios



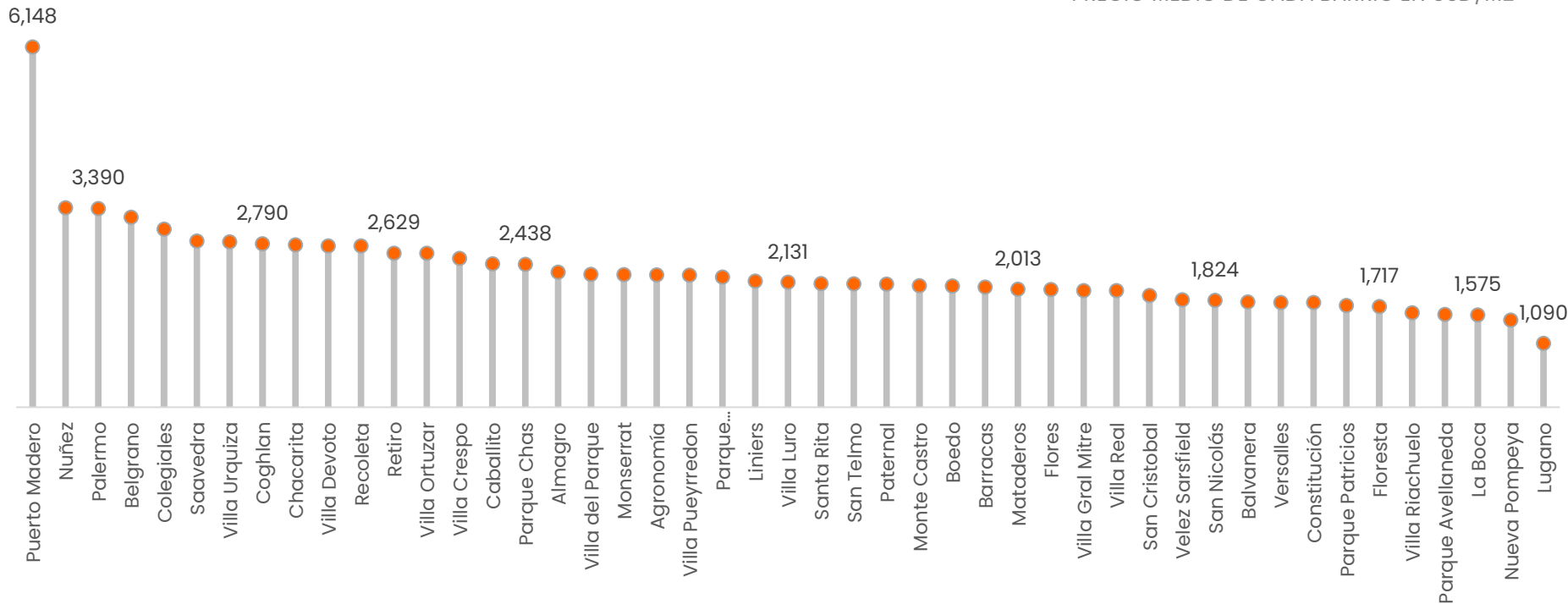
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PUERTO MADERO	6,148
	●	NUÑEZ	3,403
	●	PALERMO	3,390
ZONA MEDIA	●	RETIRO	2,629
	●	MONSERRAT	2,263
	●	VILLA LURO	2,131
	●	MONTE CASTRO	2,074
	●	SAN CRISTOBAL	1,906
	●	LA BOCA	1,575
MENOR PRECIO	●	NUEVA POMPEYA	1,484
	●	LUGANO	1,090

El rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 6.148 por m2 y mínimo en Lugano con USD 1.090 por m2.



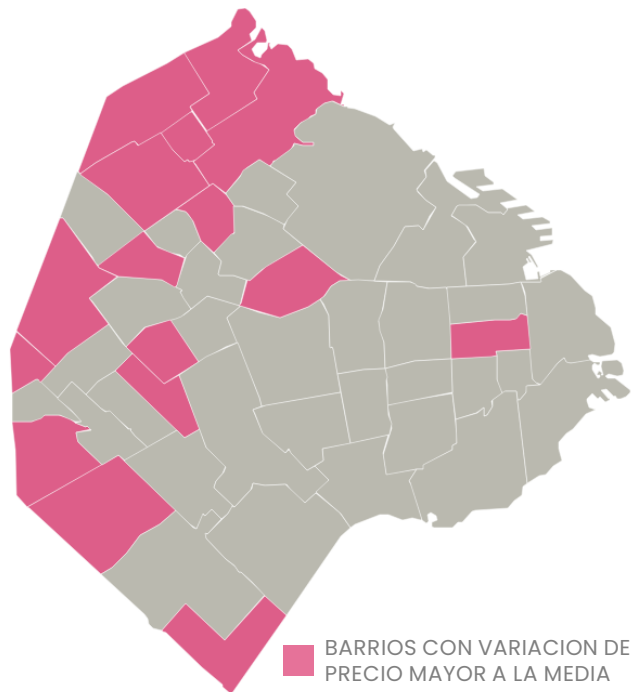
Precio de venta según barrios

PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2





Heat map var. de precios anual



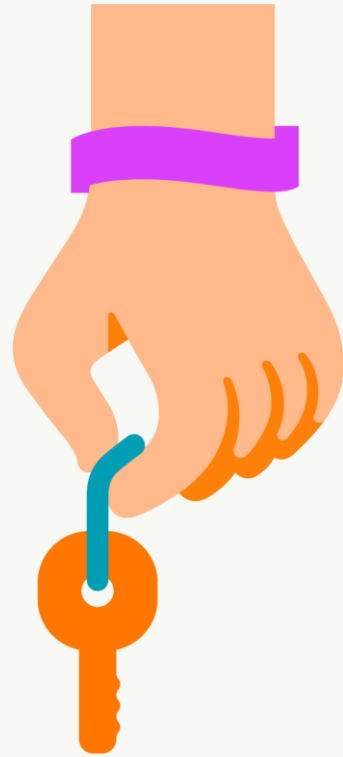
	RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	●	SAAVEDRA	11.6%
	●	VILLA REAL	8.7%
	●	AGRONOMÍA	8.7%
ZONA MEDIA	●	LINIERS	4.7%
	●	MONTE CASTRO	4.0%
	●	PARQUE AVELLANEDA	3.4%
	●	VELEZ SARSFIELD	2.3%
	●	CABALLITO	1.4%
MAYOR BAJA	●	SAN NICOLÁS	-2.6%
	●	LUGANO	-2.8%
	●	CONSTITUCIÓN	-7.4%

El 87% de los barrios registra suba interanual. Los barrios del noroeste y oeste de la ciudad son los de mayor incremento.

Precios de venta

Casas

Tendencias de precios en
el mercado



Unidad media: precio y superficie



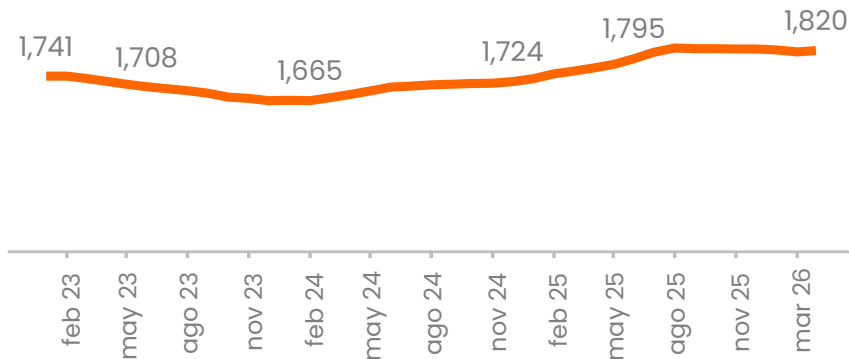
La casa promedio de tres dormitorios y 170 m² tiene un valor de 302 mil dólares.

Una casa de 4 dormitorios y 260 m² alcanza los 483 mil dólares.



Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION EN USD	3.7%	12.7%	15.0%
CABA CASAS INDEX	0.2%	-0.3%	3.6%
CAC EN USD	3.7%	10.2%	9.1%

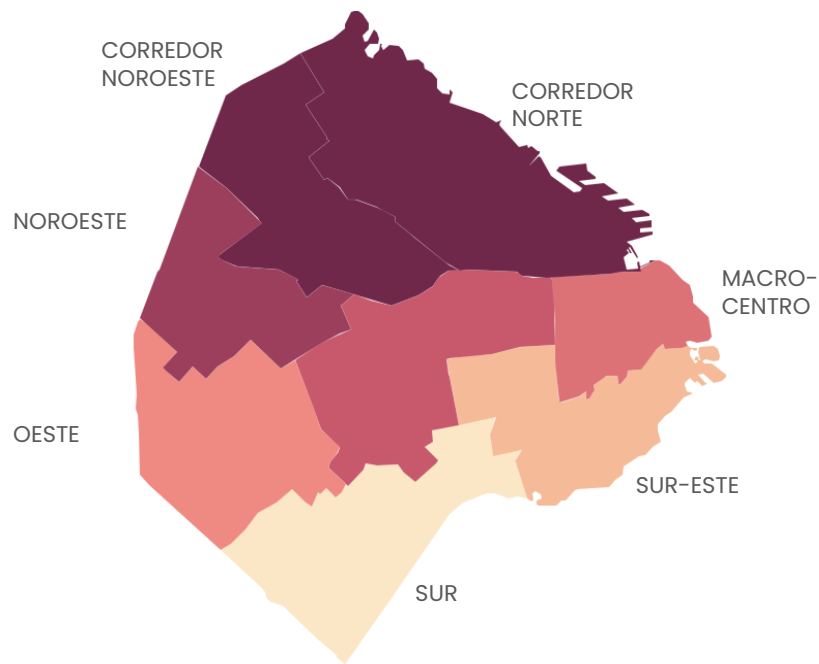
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

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

El precio medio de las casas en CABA se ubica en USD 1.820 por m2 en marzo, con una suba mensual de 0.2%. En el primer trimestre del año, el precio acumula una caída de 0.3%, en contraste con el aumento de 1.9% registrado en el mismo período de 2025. Las casas de hasta tres habitaciones continúan liderando la suba interanual de precios.

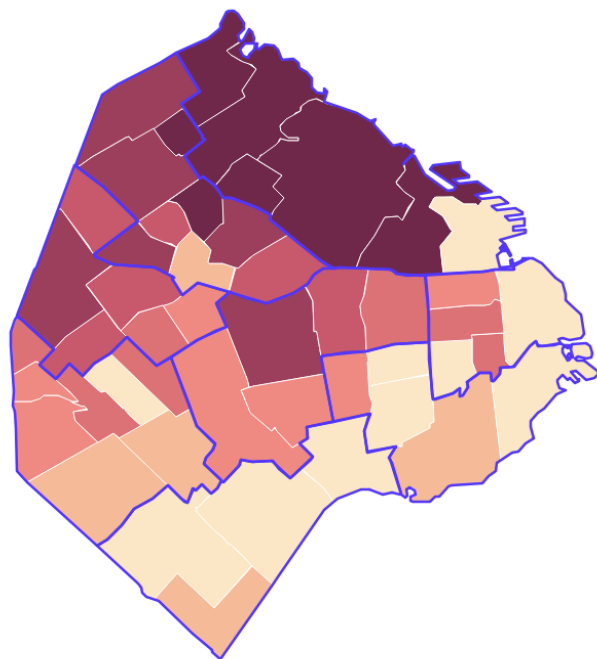


Precio según región de la ciudad



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	2,880	0.2%	5.7%
CABA	1,820	0.2%	3.6%
CORREDOR NOROESTE	1,699	-0.5%	1.7%
NOROESTE	1,579	0.8%	2.2%
EJE CENTRAL	1,389	0.6%	1.4%
MACROCENTRO	1,347	1.1%	6.4%
OESTE	1,192	-0.2%	-2.4%
SUR ESTE	1,042	-1.4%	-4.3%
SUR	844	-0.1%	0.5%

Heat map de precios



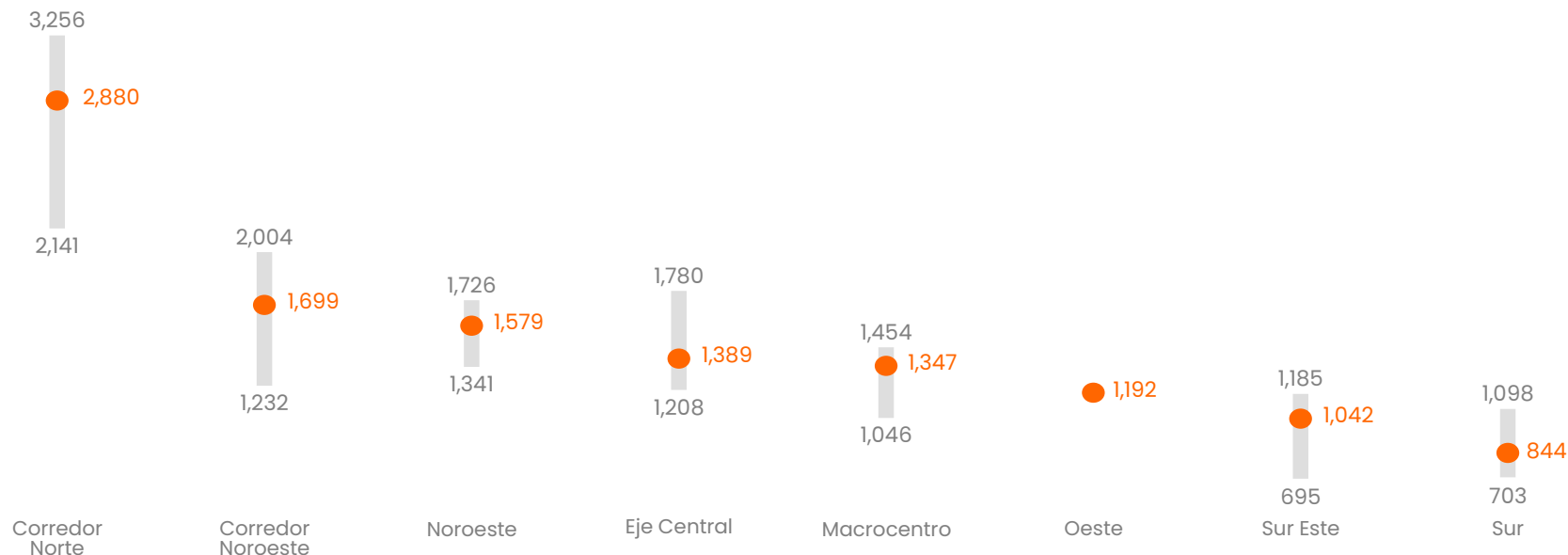
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PALERMO	3,256
	●	BELGRANO	2,978
	●	RECOLETA	2,399
ZONA MEDIA	●	VILLA DEVOTO	1,726
	●	SAN TELMO	1,454
	●	MONSERRAT	1,288
	●	FLORESTA	1,263
MENOR PRECIO	●	NUEVA POMPEYA	773
	●	VILLA SOLDATI	703
	●	LA BOCA	695

Palermo es el barrio más caro con un precio medio de USD 3.256 por m2. La Boca es el más económico.



Precios según región de la ciudad

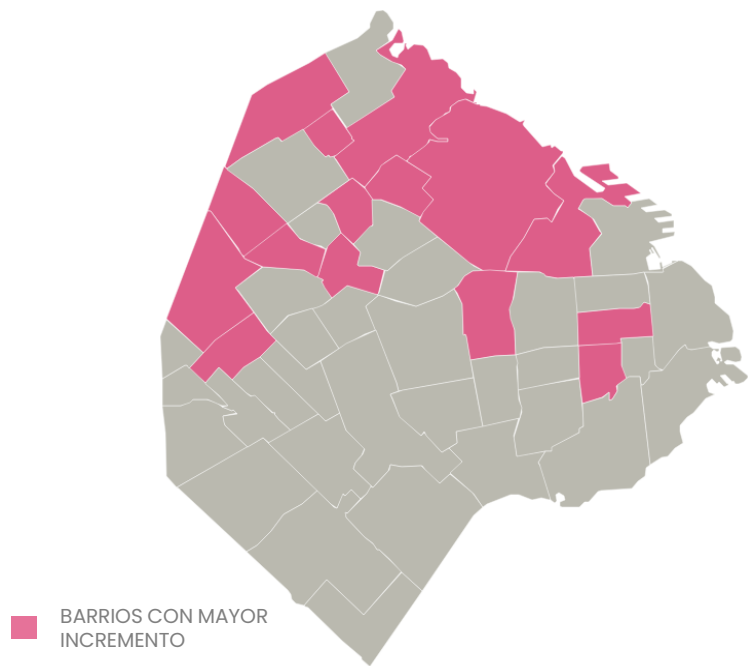
PRECIOS MEDIOS DE LAS **REGIONES**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
 PRECIOS EN USD/M2



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	CONSTITUCIÓN	20.9%
	PARQUE CHAS	18.4%
	NUÑEZ	12.1%
ZONA MEDIA	CABALLITO	5.1%
	SAN CRISTOBAL	1.8%
	VILLA DEVOTO	0.5%
	LUGANO	-1.4%
	LINIERS	-2.6%
	BARRACAS	-6.4%
MAYOR DESCENSO	MONSERRAT	-10.1%
	LA BOCA	-21.4%

El 56% de los barrios registra suba de precio interanual. Constitución 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

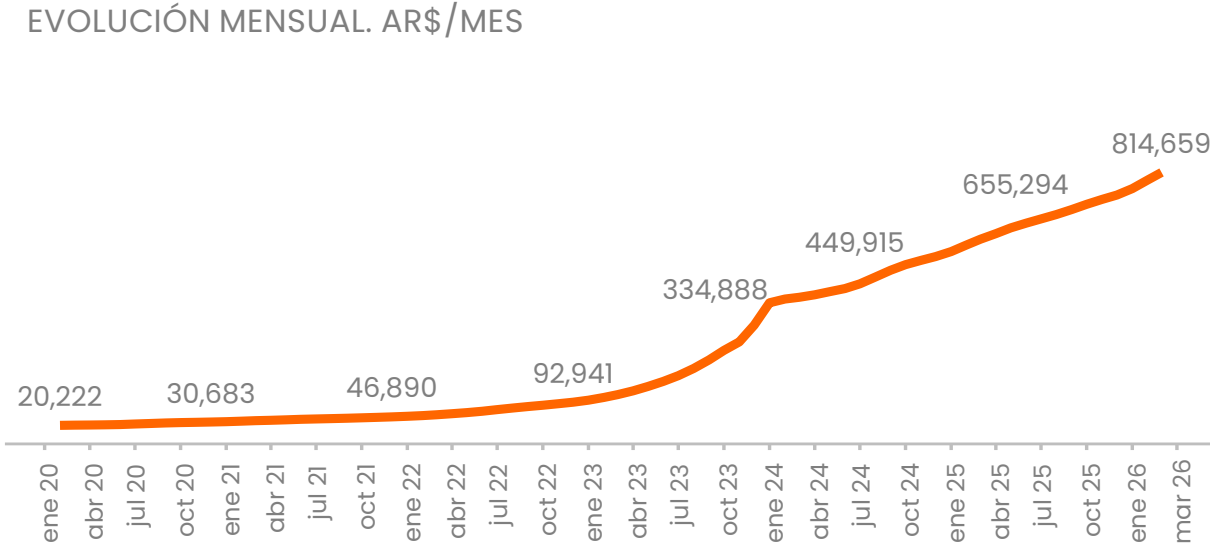


El departamento monoambiente medio de 40 m² se alquila por \$ 704.704 por mes. El departamento medio de 2 ambientes y 50 m² se alquila por \$ 814.659 por mes. Los departamentos de 3 ambientes y 70 m² se alquilan por \$ 1.094.451 por mes.



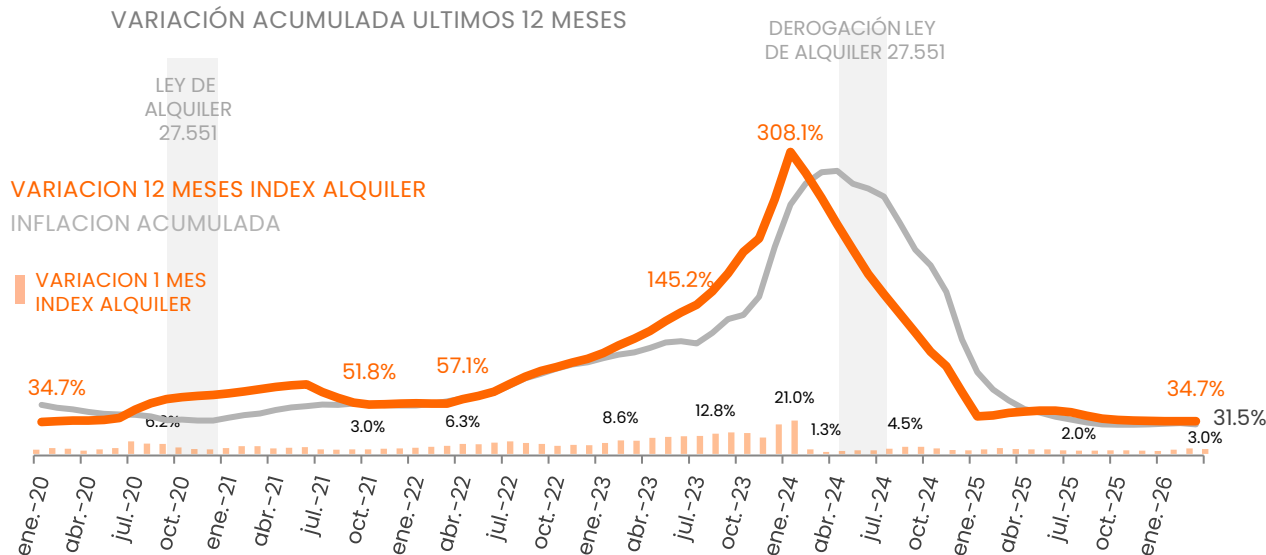
Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



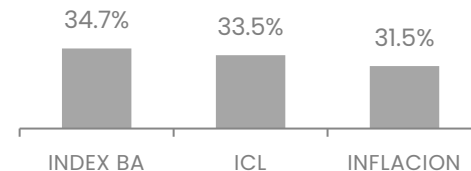


Variación del precio medio de la ciudad

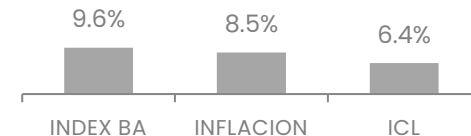


ALQUILER INDEX, INFLACIÓN E ICL
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACIÓN ACUMULADA 2026

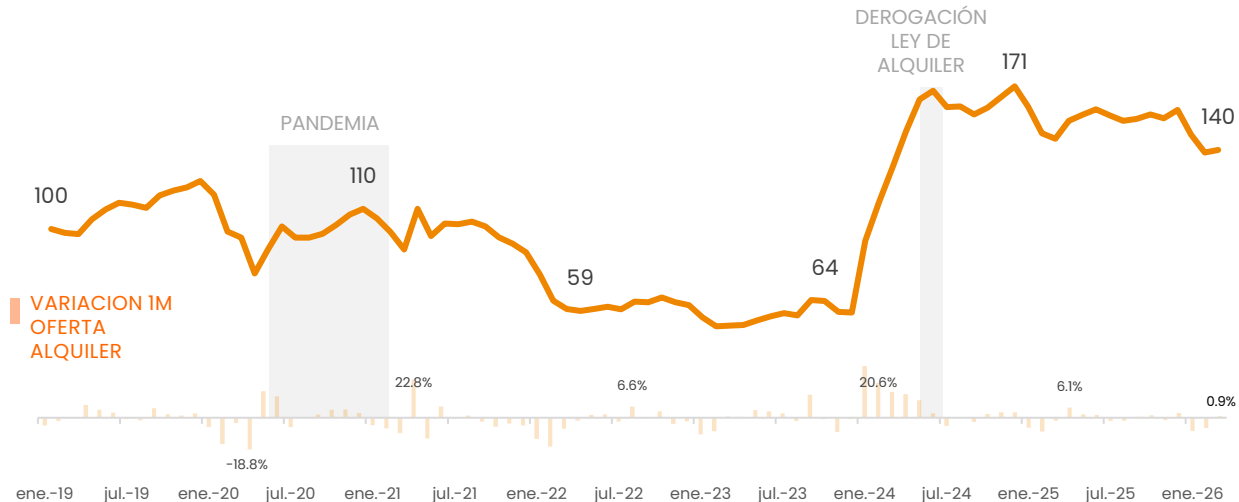


FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

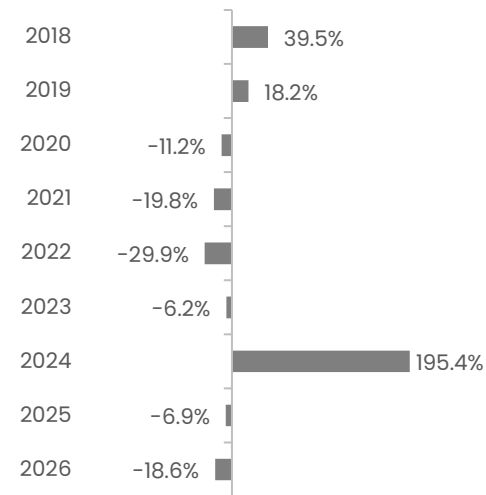
El precio de alquiler (nuevos contratos) en CABA se desaceleró fuertemente en febrero 2024, luego de la derogación de la Ley de Alquiler. Actualmente se ubica en +3.0% mensual. Los precios (nuevos contratos) acumulan suba de 34.7% en los últimos doce meses, por arriba de la inflación (31.5%) y del ajuste del ICL (33.5%).

Evolución de la oferta de alquiler en la ciudad

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



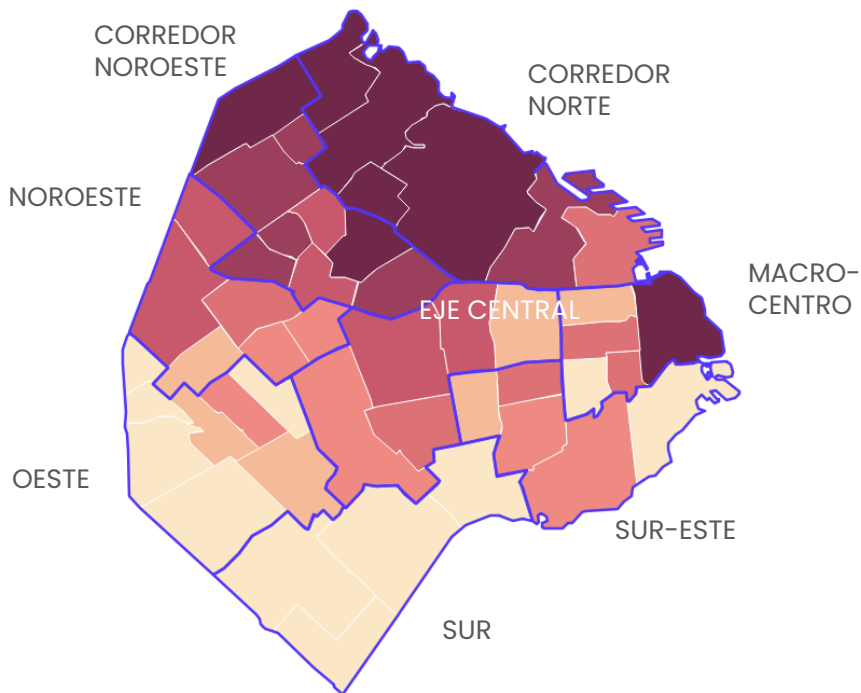
VARIACIÓN ANUAL



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 marzo 2026 crece 0.9%. El volumen de oferta actual es 2.7 veces superior al registrado en feb'23 (mínimo).



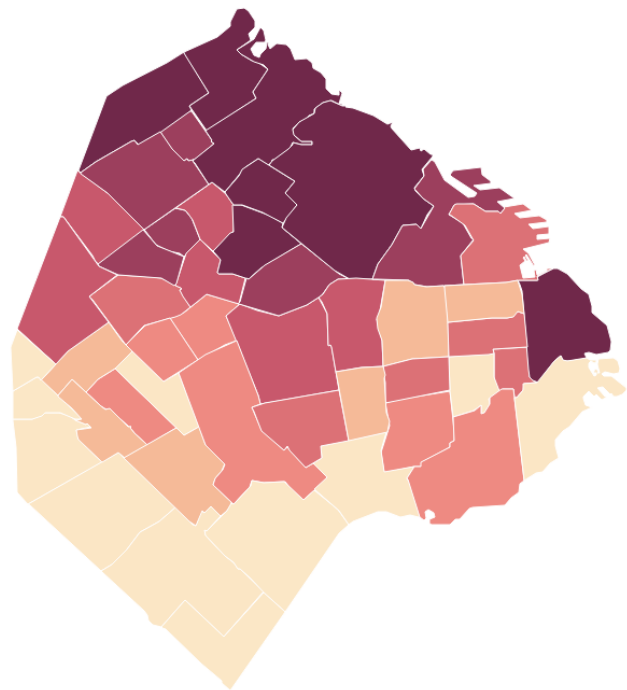
Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	ARS/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	882,962	3.0%	36.2%
CORREDOR NOROESTE	857,679	2.9%	35.9%
CABA	814,659	3.0%	34.7%
NOROESTE	782,337	2.6%	36.0%
EJE CENTRAL	773,093	3.3%	32.7%
MACROCENTRO	762,103	3.3%	33.0%
SUR ESTE	744,844	2.0%	31.1%
OESTE	714,851	3.6%	32.8%
SUR	696,730	1.7%	43.6%



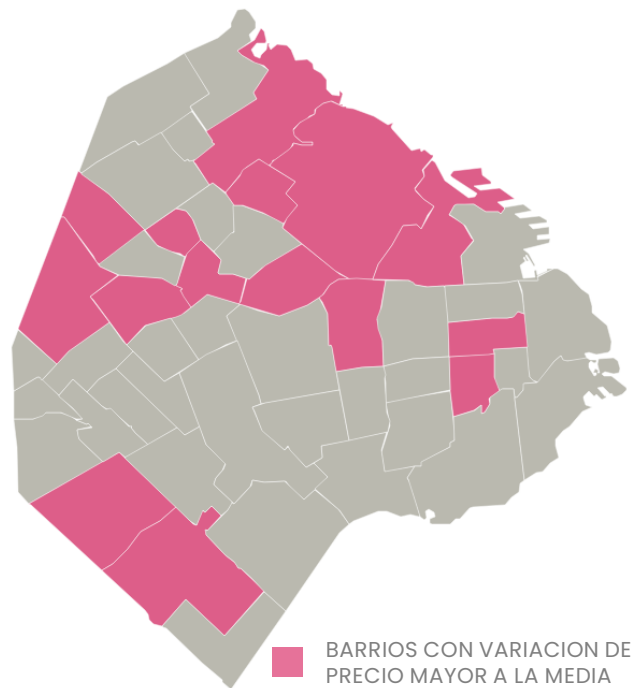
Heat map de precios



	RANKING	BARRIO	ARS/MES
MAYOR PRECIO	●	PUERTO MADERO	1,358,875
	●	NUÑEZ	915,379
	●	PALERMO	911,708
ZONA MEDIA	●	PARQUE CHAS	858,265
	●	CABALLITO	802,220
	●	PARQUE CHACABUCO	770,395
	●	BARRACAS	756,876
	●	PARQUE AVELLANEDA	737,832
	●	LINIERS	703,432
MENOR PRECIO	●	FLORESTA	697,128
	●	LUGANO	661,925

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 1.358.875 por mes. Lugano es el más económico con \$ 661.925 por mes.

Heat map var. de precios anual



	RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	●	LUGANO	51.9%
	●	PATERNAL	41.7%
	●	VILLA DEL PARQUE	40.0%
ZONA MEDIA	●	MONSERRAT	37.0%
	●	CHACARITA	35.2%
	●	LA BOCA	34.7%
	●	VILLA ORTUZAR	33.8%
	●	FLORESTA	32.8%
MAYOR BAJA	●	VILLA GRAL MITRE	29.3%
	●	PUERTO MADERO	27.5%
	●	BARRACAS	26.7%

Lugano y Paternal son los barrios con mayor incremento de precio interanual. Barracas es el de menor incremento.

Rentabilidad inmobiliaria

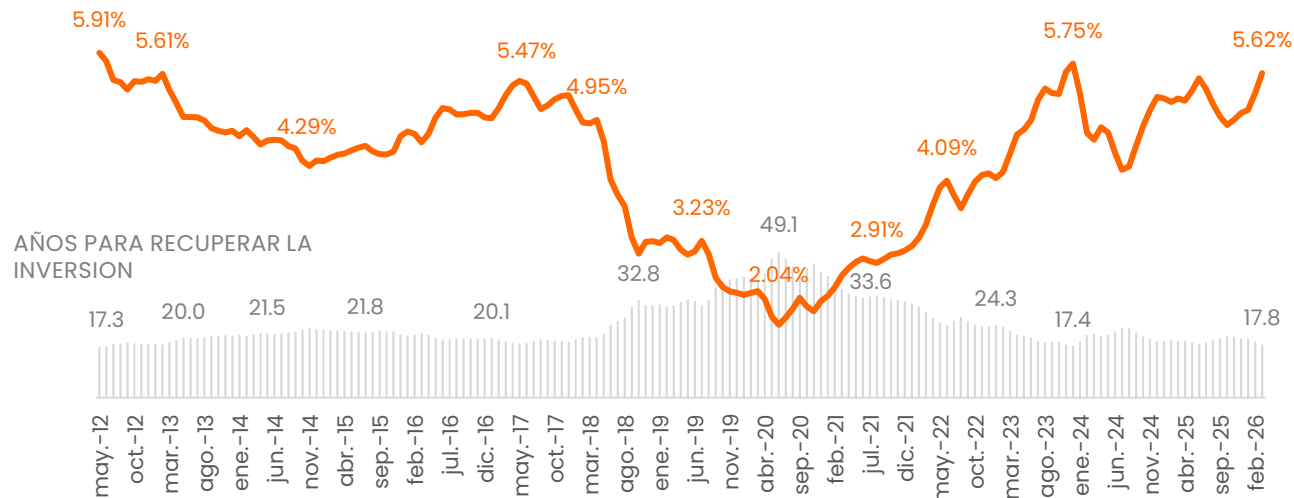
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión



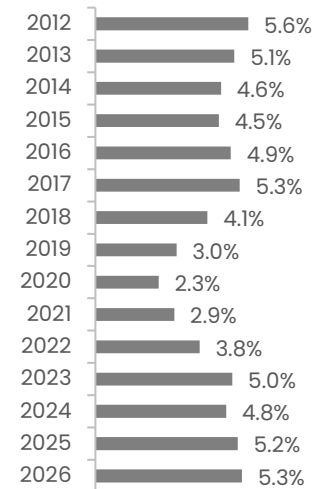


Retorno bruto anual del alquiler

EVOLUCIÓN MENSUAL



PROMEDIO ANUAL

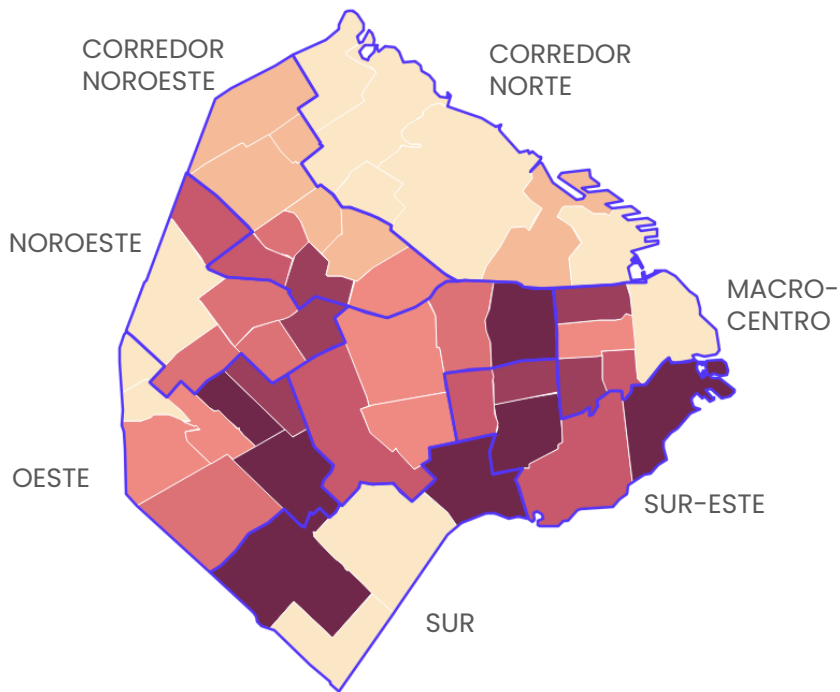


La relación alquiler/precio sube en marzo y se ubica en 5.62% bruto anual.

Se necesitan 17.8 años de alquiler para recuperar la inversión, 6.4% menos de lo requerido un año atrás.



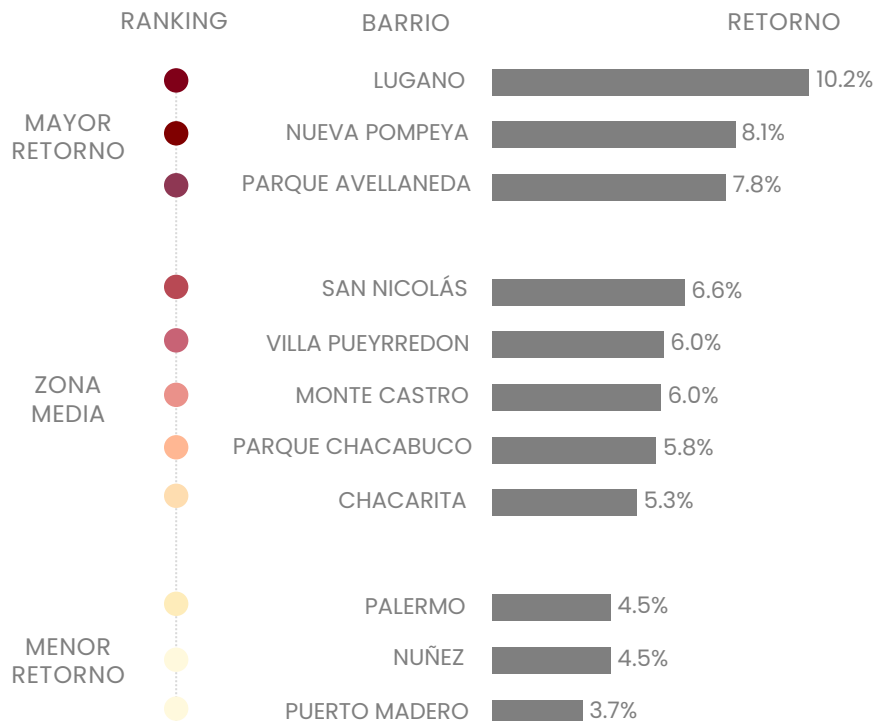
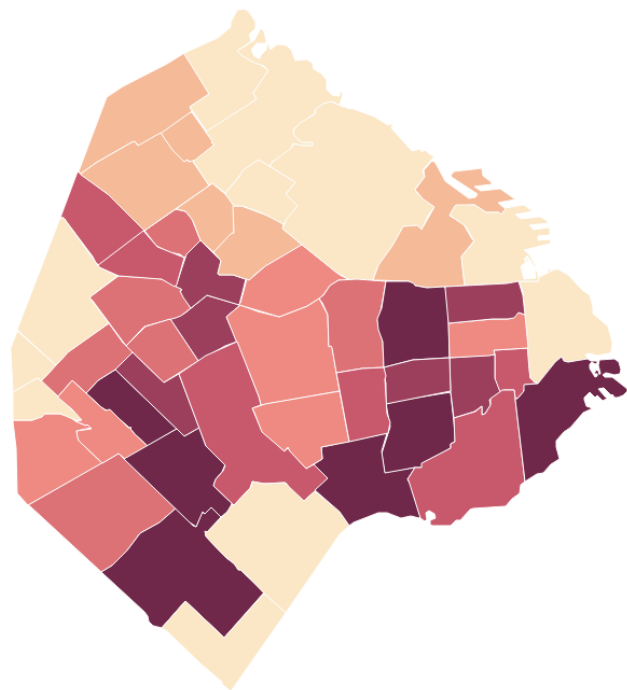
Retorno anual del alquiler



REGIÓN	% PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR	9.6%	▲	▲
SUR ESTE	6.6%	▲	▲
OESTE	6.3%	▲	▲
MACROCENTRO	6.2%	▲	▲
EJE CENTRAL	6.1%	▲	▲
NOROESTE	5.7%	▲	▲
CABA	5.6%	▲	▲
CORREDOR NOROESTE	5.4%	▲	▲
CORREDOR NORTE	4.8%	▲	▲



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

