

Index Zonaprop

Informe del mercado
inmobiliario

 GBA Sur

 Marzo 2026

 **zonaprop**





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio de los departamentos sube 0.9% en el primer mes de 2026

El precio medio de los departamentos en GBA Sur sube 0.4% en marzo y se ubica en USD 1.660 por m². En el primer trimestre de 2026, el precio acumula un incremento de 0.9%, por debajo del registrado en el mismo período de 2025 (1.5%) y muy por debajo de la inflación medida en dólares.

El departamento medio de dos ambientes y 50 m² tiene un valor de 85 mil dólares. Un depto. de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 117 mil dólares.

Alquiler

El precio medio de los departamentos sube 6.5% en el primer mes de 2026

El precio medio de alquiler de un departamento de 2 ambientes en GBA Sur se ubica en \$598.588 por mes, sube 2.3% en marzo. En el primer trimestre de 2026, el precio acumula un incremento de 6.5%, por debajo del registrado en el mismo período de 2025 (10.9%) y de la inflación del período (8.5%). Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio interanual.

Canning es el barrio con oferta más cara, \$ 813.757 por mes. Luis Guillón es el más económico, \$ 453.030 por mes.

Rentabilidad

La rentabilidad sube y se ubica en 6.97% bruto anual

La relación alquiler/precio sube levemente en marzo y se ubica en 6.97% anual. Se necesitan 14.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 16% menos que un año atrás.

Villa Elvira es el mejor barrio para los inversores que buscan renta. Don Bosco es el de menor retorno bruto.



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

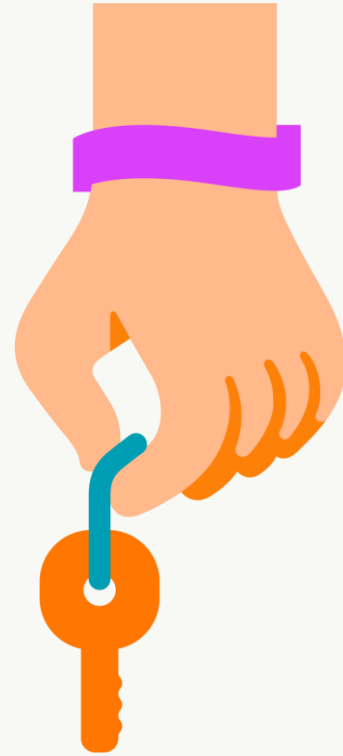
Cálculo y publicación mensual.

🔍 Metodología

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

Precios de venta

Tendencias de precios en el mercado



Unidad media: precio y superficie



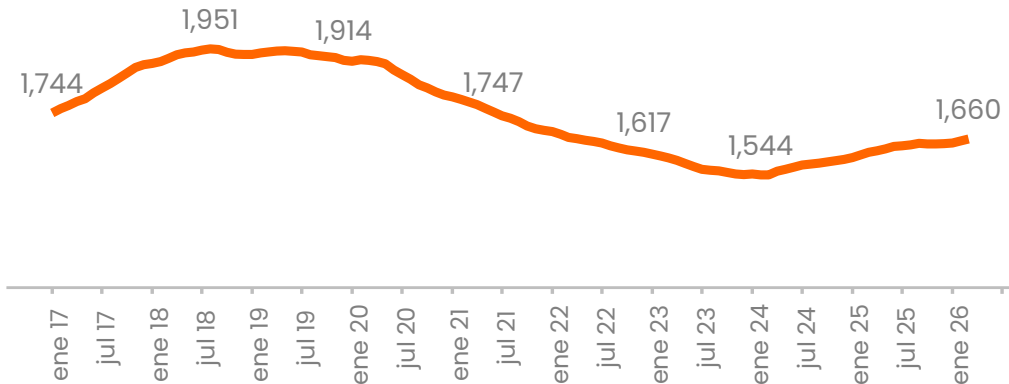
El departamento medio de dos ambientes y 50 m² tiene un valor de 85 mil dólares.

Un depto. de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 117 mil dólares.



Evolución del precio medio de GBA sur

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION EN USD	3.7%	12.7%	15.0%
GBA SUR INDEX	0.4%	0.9%	2.7%
CAC EN USD	3.7%	10.2%	9.1%

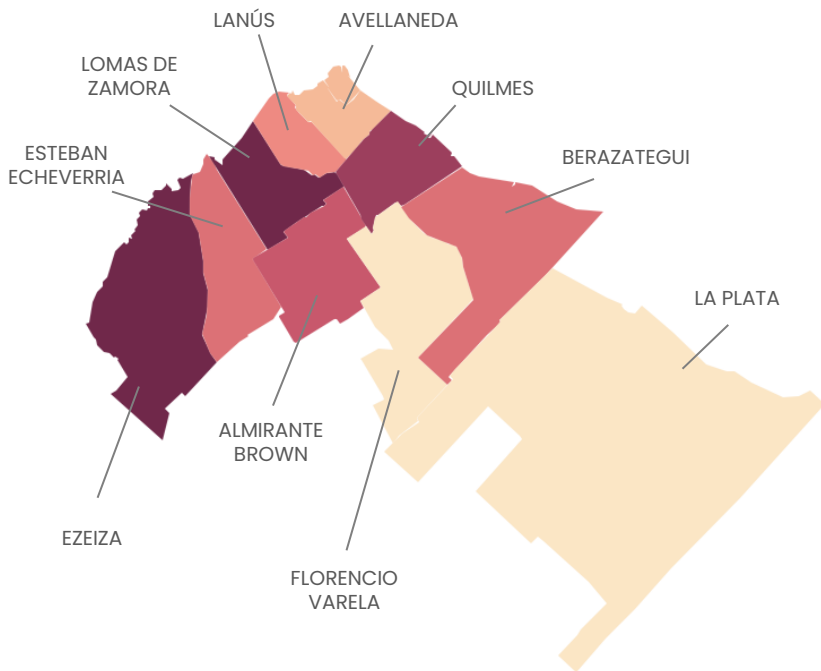
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

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

El precio medio de los departamentos en GBA Sur sube 0.4% en marzo y se ubica en USD 1.660 por m2. En el primer trimestre de 2026, el precio acumula un incremento de 0.9%, por debajo del registrado en el mismo período de 2025 (1.5%) y muy por debajo de la inflación medida en dólares. A pesar del repunte reciente, el precio medio se encuentra 17% por debajo del máximo alcanzado en julio de 2019.

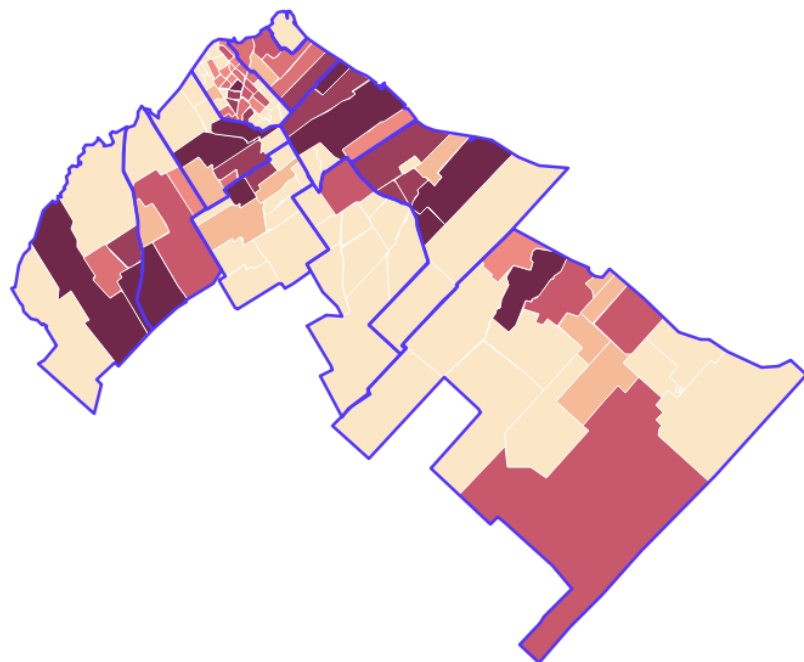


Precio según municipio de GBA sur



MUNICIPIO	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
EZEIZA	1,950	1.1%	7.7%
LOMAS DE ZAMORA	1,947	0.2%	0.0%
QUILMES	1,811	0.1%	3.6%
ALMIRANTE BROWN	1,784	0.8%	-5.6%
BERAZATEGUI	1,759	0.6%	6.3%
GBA SUR	1,660	0.4%	2.7%
ESTEBAN ECHEVERRÍA	1,621	0.4%	3.3%
LANÚS	1,582	0.2%	1.0%
AVELLANEDA	1,532	0.4%	-0.6%
FLORENCIO VARELA	1,495	0.7%	-0.4%
LA PLATA	1,443	0.6%	7.5%

Heat map de precios



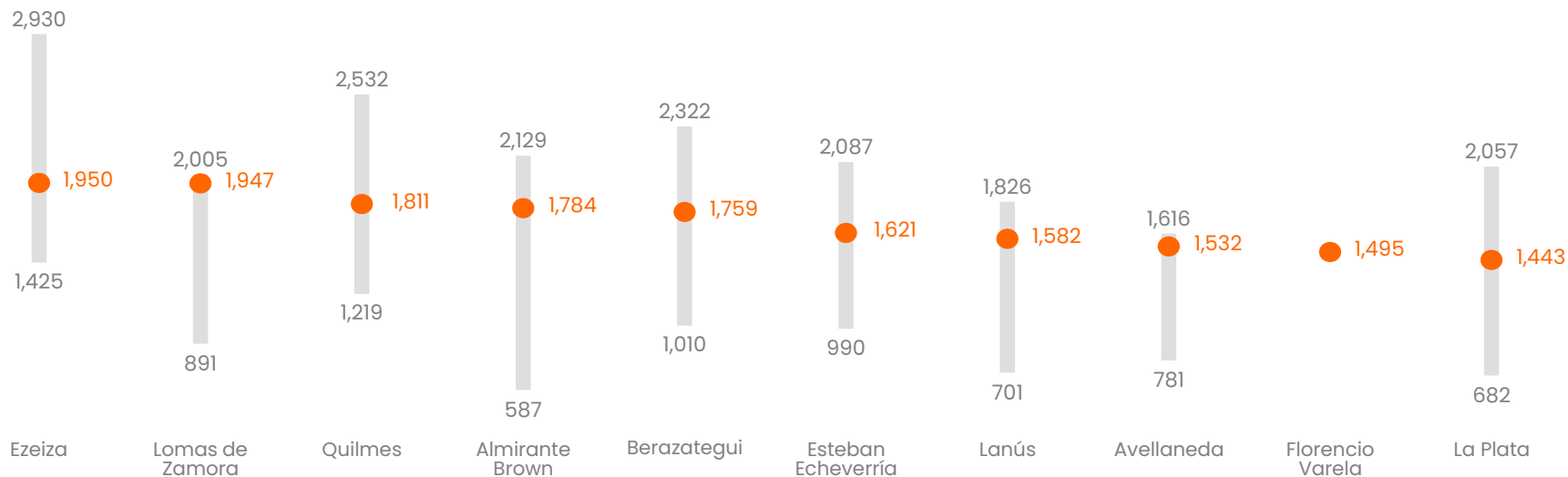
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	TRISTÁN SUÁREZ	2,930
	●	DON BOSCO	2,532
	●	JUAN MARÍA GUTIÉRREZ	2,322
ZONA MEDIA	●	BERAZATEGUI	1,657
	●	ETCHEVERRY	1,496
	●	VILLA ANGÉLICA	1,349
	●	VILLA ARGERICH	1,244
	●	PLÁTANOS	1,010
MENOR PRECIO	●	OLMOS	682
	●	SAN JOSE	638
	●	DON ORIONE	587

Tristán Suárez es el barrio más caro de zona Sur con un precio medio de USD 2.930 por m2. Don Orione es el más económico.



Precios según municipio de GBA sur

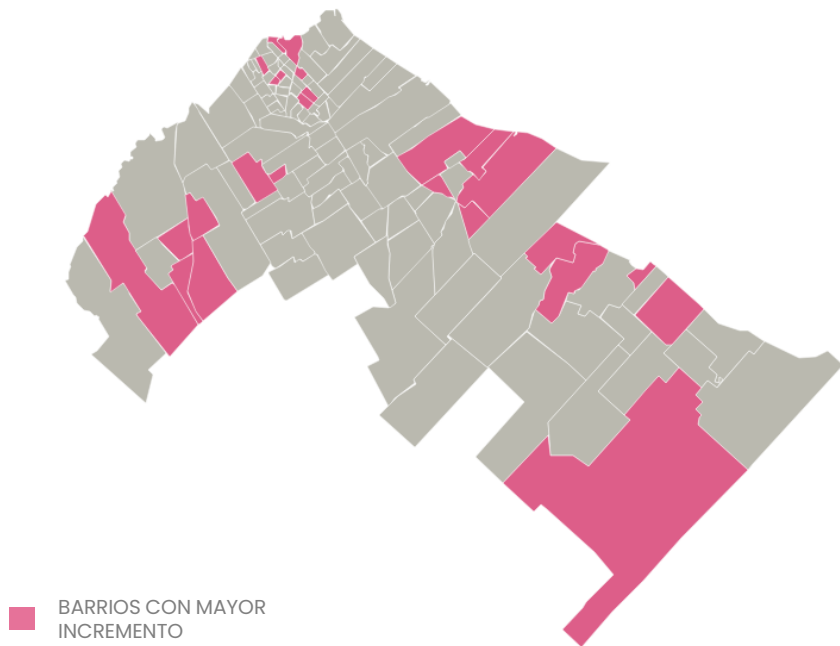
PRECIOS MEDIOS DE LOS **MUNICIPIOS**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
 PRECIOS EN USD/M2



Ezeiza es el municipio con mayor precio medio. Almirante Brown es el municipio con mayor amplitud de precio.
 La Plata es el municipio con menor precio medio.



Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	EL JAGÜEL	26.0%
	PLÁTANOS	15.3%
	VILLA ELISA	15.2%
ZONA MEDIA	TURDERA	5.9%
	VILLA SARMIENTO	3.9%
	VILLA GENERAL PAZ	2.1%
	LOMAS DE ZAMORA	-0.9%
	VILLA SPINOLA	-4.8%
MAYOR DESCENSO	RANELAGH	-14.0%
	VILLA DE LOS TRABAJADORES	-21.9%
	OLMOS	-24.8%

El 56% de los barrios registra suba de precio interanual.
 El Jagüel y Plátanos son los barrios de mayor incremento de precio: +26.0% y +15.3% respectivamente.

Precios de alquiler

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



Unidad media: precio y superficie



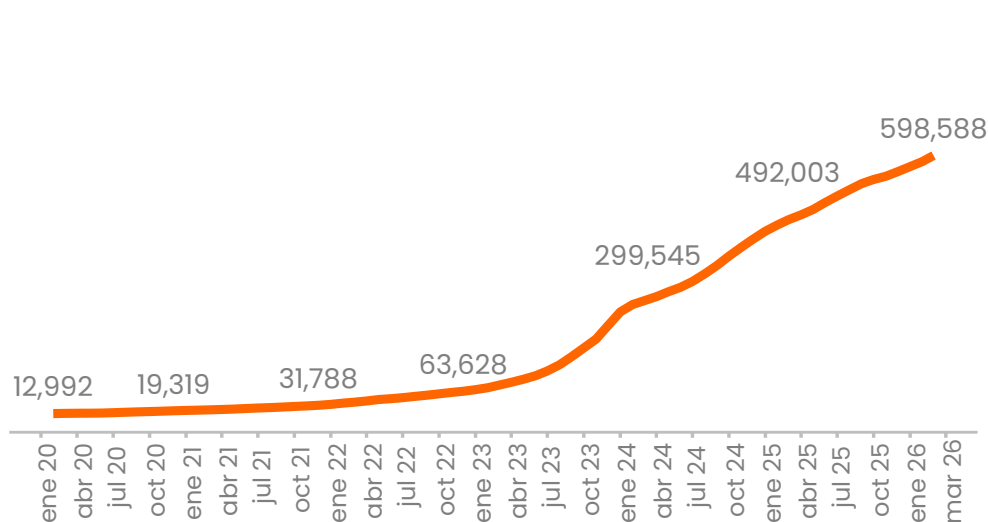
El departamento medio de dos ambientes y 50 m² se alquila por 598.588 pesos por mes.

Los depts. de 3 ambientes y 70 m² se alquilan por 811.540 pesos por mes.



Evolución del precio medio de GBA sur

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

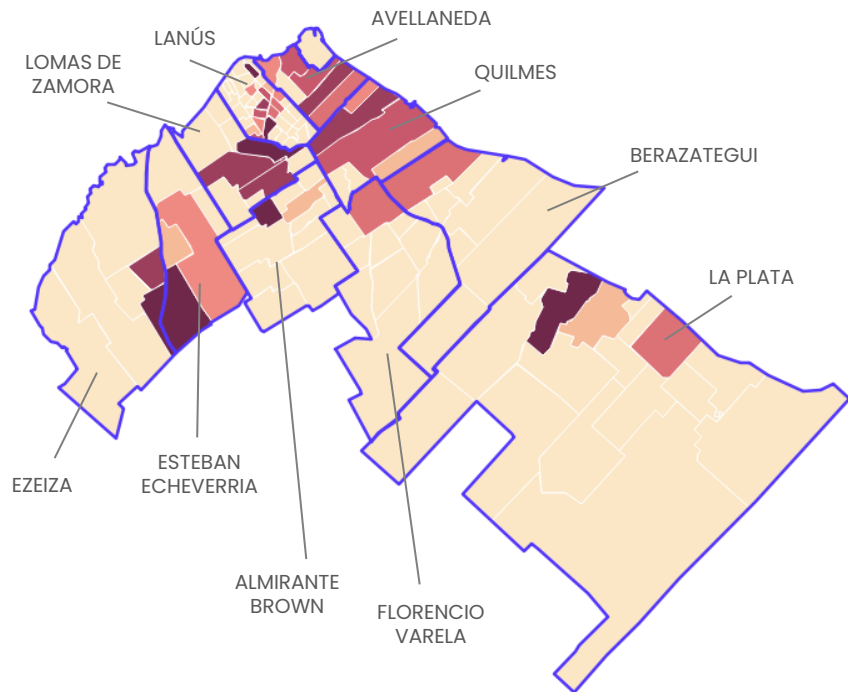
SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION	2.5%	8.5%	31.5%
GBA SUR INDEX	2.3%	6.5%	32.1%

Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, REM BCRA

Nota: Promedio expone precio medio de Pilar, San Miguel, Tigre, General San Martín, San Fernando, San Isidro, Vicente López

El precio medio de alquiler de un departamento de 2 ambientes en GBA Sur se ubica en \$598.588 por mes, sube 2.3% en marzo. En el primer trimestre de 2026, el precio acumula un incremento de 6.5%, por debajo del registrado en el mismo período de 2025 (10.9%) y de la inflación del periodo (8.5%). Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio interanual.

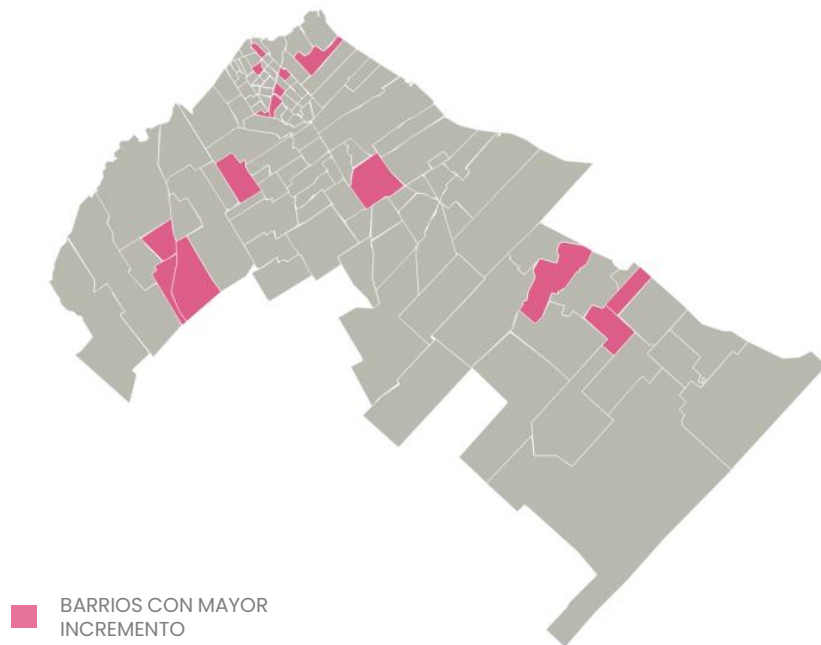
Heat map de precios



RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	CANNING	813,757
	CITY BELL	704,836
	BANFIELD	673,304
ZONA MEDIA	VILLA GENERAL SAN MARTÍN	602,028
	VILLA GENERAL PAZ	593,525
	VILLA DE LOS INDUSTRIALES	571,419
	VILLA FISHER	545,978
MENOR PRECIO	LOS HORNOS	460,426
	VILLA ELVIRA	460,281
	LUIS GUILLÓN	453,030

Canning es el barrio con oferta más cara, \$ 813.757 por mes. Luis Guillón es el más económico, \$ 453.030 por mes.

Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	LLAVALLOL	58.8%
	VALENTÍN ALSINA	53.8%
	VILLA DE LOS INDUSTRIALES	51.5%
ZONA MEDIA	EL JAGÜEL	34.9%
	VILLA SARMIENTO	33.8%
	AVELLANEDA	32.2%
	PIÑEIRO	27.6%
MENOR INCREMENTO	EZPELETA	14.9%
	VILLA FISHER	12.2%
	DON BOSCO	11.1%

Llavallol es el barrio con mayor incremento interanual, +58.8%. Don Bosco es el de menor incremento, +11.1%.

Rentabilidad inmobiliaria

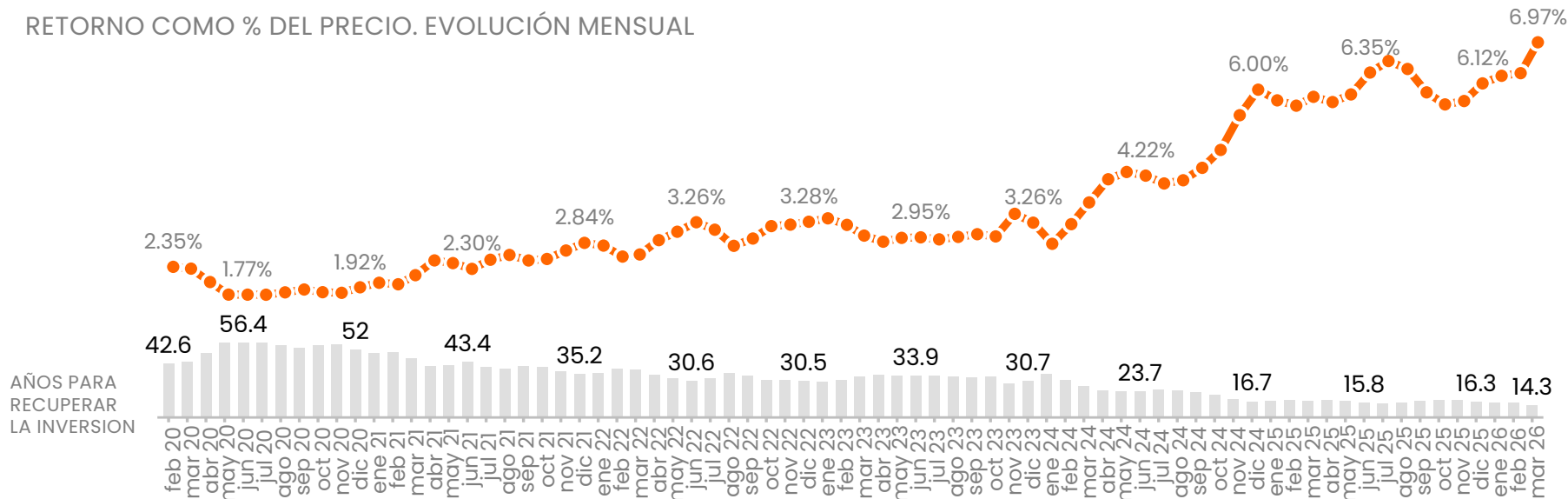
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión





Retorno bruto anual del alquiler

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

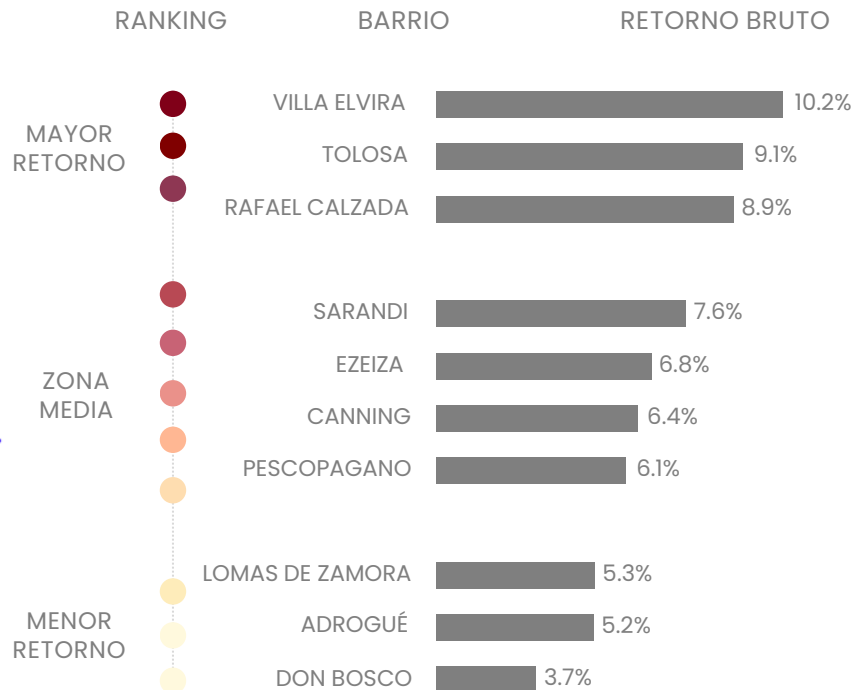
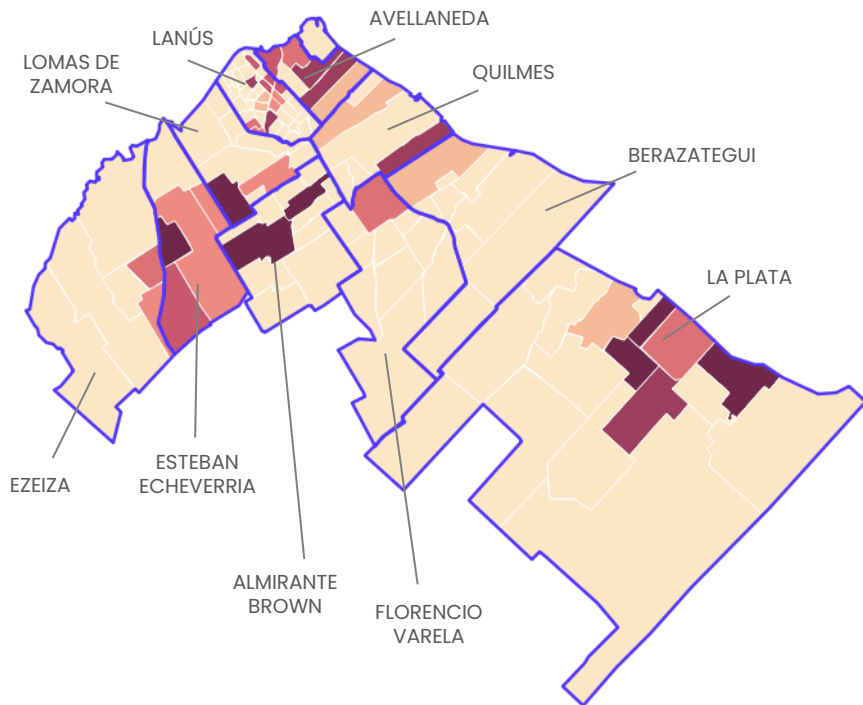


La relación alquiler/precio sube levemente en marzo y se ubica en 6.97% anual.

Se necesitan 14.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 16% menos que un año atrás.



Rentabilidad según barrio



Villa Elvira es el mejor barrio para los inversores que buscan renta. Don Bosco es el de menor retorno bruto.

Informe del mercado inmobiliario

GBA sur



zonaprop.com.ar

**Grupo
QuintoAndar**

grupoquintoandar.com

