

Index Zonaprop

Informe del mercado inmobiliario

 Ciudad de Buenos Aires

 Abril 2026





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio se mantiene estable en abril y acumula +0.4% en el año

El precio medio de los departamentos en CABA se ubica en USD 2.460 por m2 en abril, se mantiene estable en el mes. En 2026 acumula un incremento de 0.4%. En los últimos 12 meses registra +2.2%, el menor incremento interanual en los últimos 24 meses. El precio actual se mantiene 12.2% por debajo del máximo histórico de la serie.

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 2.4% en abril y acumula +12.2% en el año

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$834.178 por mes, sube 2.4% en abril. En lo que va de 2026, acumula una suba de 12.2%, en línea con la inflación. En los últimos 12 meses el precio medio en CABA registra un incremento de 34.0%.

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 1.381.761 por mes. Lugano es el más económico con \$ 668.209 por mes.

Rentabilidad

La rentabilidad sube levemente y se ubica en 5.83% bruto anual

La relación alquiler/precio sube en abril y se ubica en 5.83% bruto anual. Se necesitan 17.2 años de alquiler para recuperar la inversión, 10.3% menos de lo requerido un año atrás.

Lugano y Parque Avellaneda son 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.

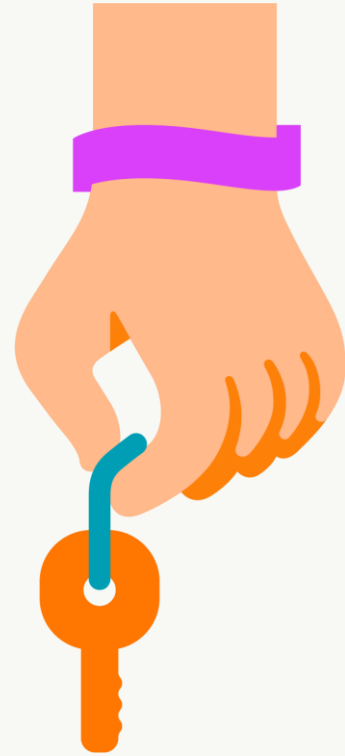
🔍 Metodología

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

Precios de venta

Departamentos

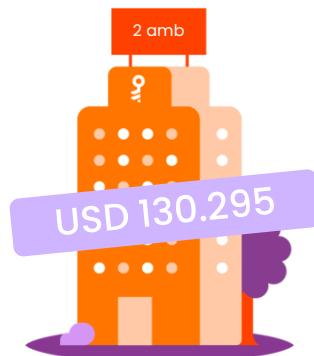
Tendencias de precios en
el mercado



Unidad media: precio y superficie



Sup. Cubierta 40m² - Monoambiente
Balcón 4m²
Precio 2.580 USD m²



Sup. Cubierta 50m² - 2 Ambientes
Balcón 5m²
Precio 2.482 USD m²



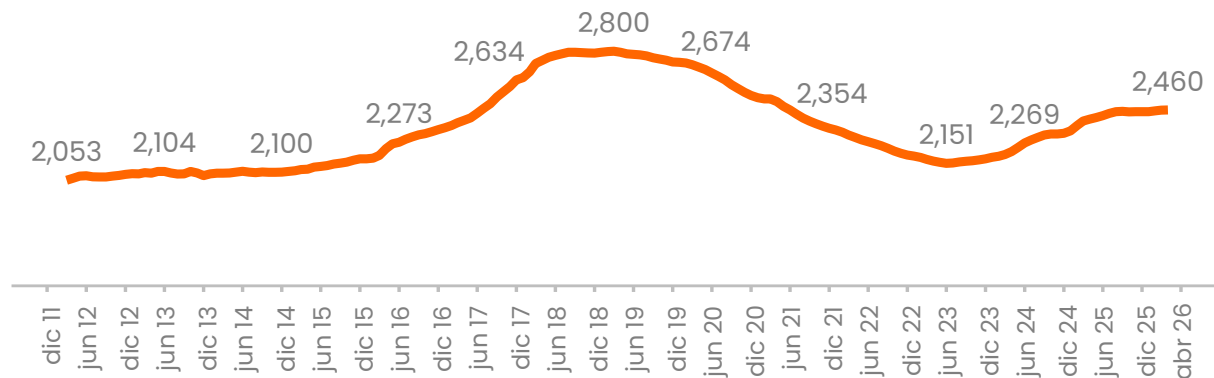
Sup. Cubierta 70m² - 3 Ambientes
Balcón 7m²
Precio 2.437 USD m²

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.

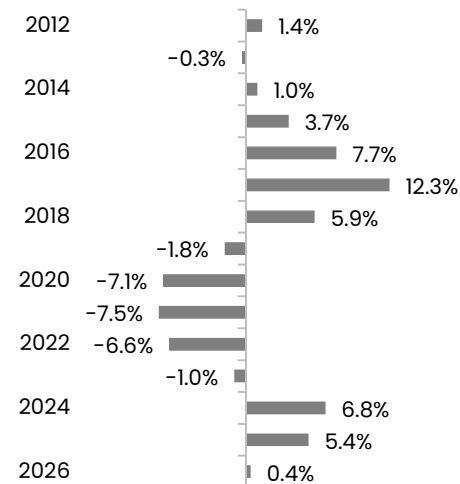


Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2

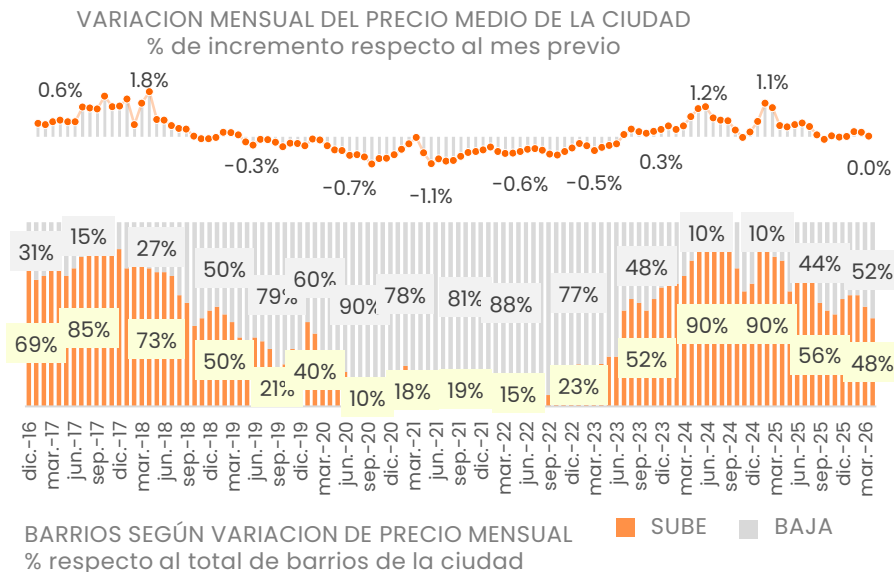


VARIACIÓN ANUAL



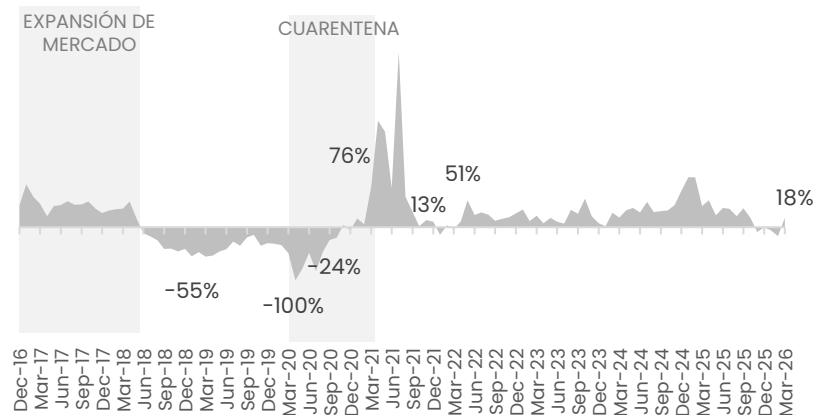
El precio medio de los departamentos en CABA se ubica en USD 2.460 por m2 en abril, se mantiene estable en el mes. En 2026 acumula un incremento de 0.4%. En los últimos 12 meses registra +2.2%, el menor incremento interanual en los últimos 24 meses. El precio actual se mantiene 12.2% por debajo del máximo 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 abril 2026 el 48% de los barrios registra suba de precio mensual.

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



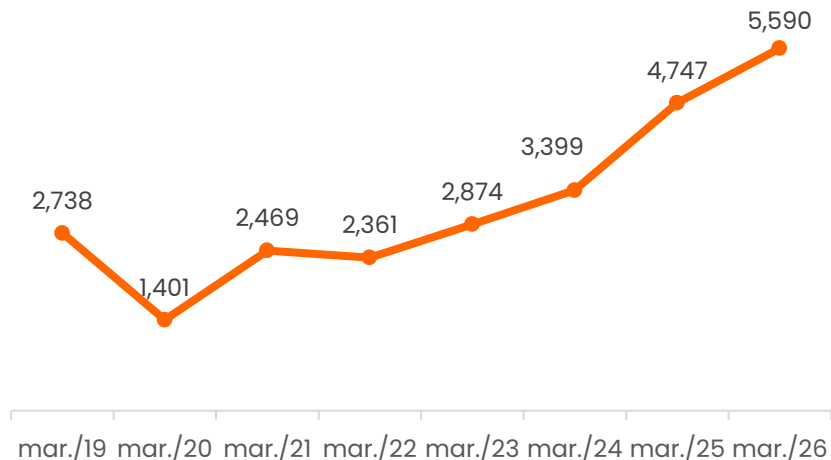
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En marzo 2026 el volumen de escrituras fue 18% superior al registrado en el mismo mes de 2025. El 15% de las escrituras fueron realizadas con hipoteca, 6 p.p. menos que hace un año atrás. En 2026 las escrituras acumulan una caída de 0.8% respecto de 2025.



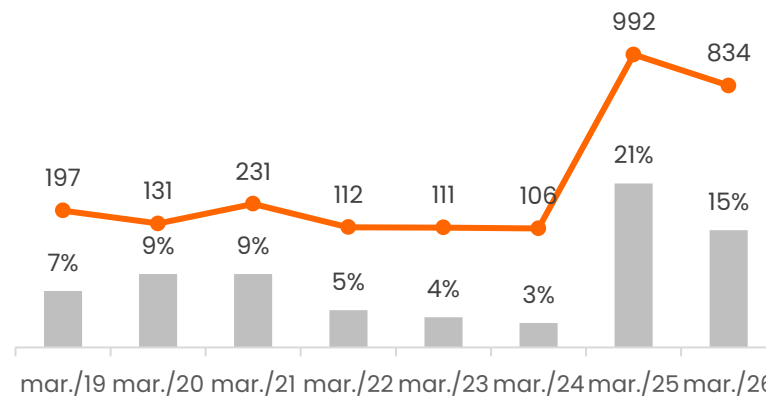
Escrituras e hipotecas bancarias

VOLUMEN DE ESCRITURAS – MESES DE MARZO



En marzo 2026 se realizaron 5.590 escrituras en CABA, un volumen 18% superior al de marzo 2025 y 4 veces más que en marzo 2020 (mínimo).

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



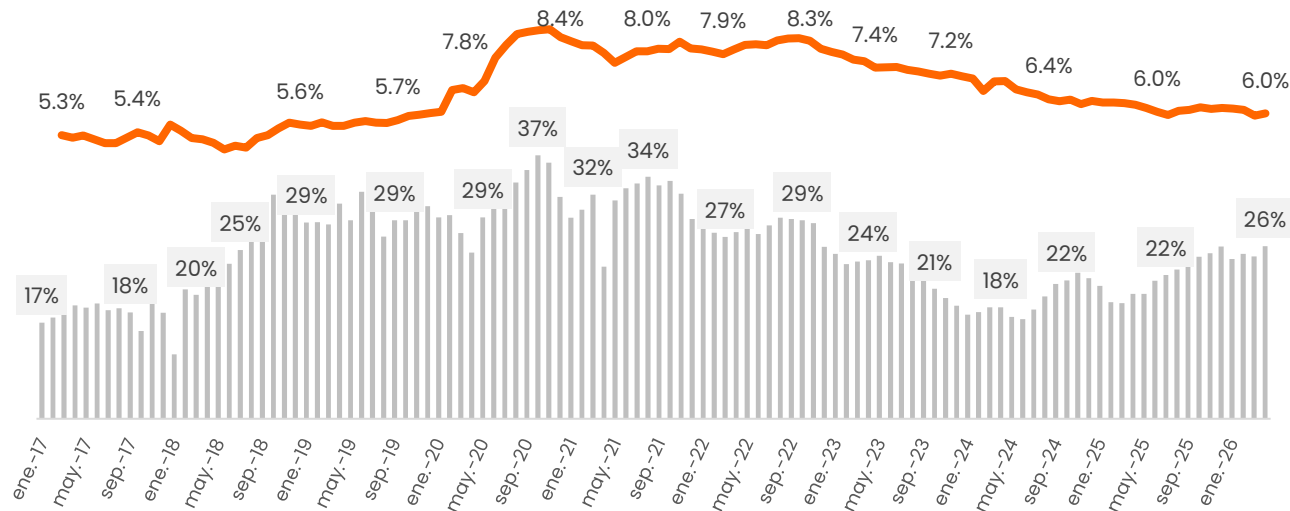
Desde 2019 el volumen de escrituras con hipoteca bancaria se fue reduciendo hasta alcanzar niveles mínimos de 3%. Sin embargo, a partir del segundo semestre de 2024, este volumen comenzó a crecer y en marzo 2026 representaron el 15% del total de escrituras, 6 p.p. menos que en marzo 2025.



Anuncios con retasación de precio a la baja

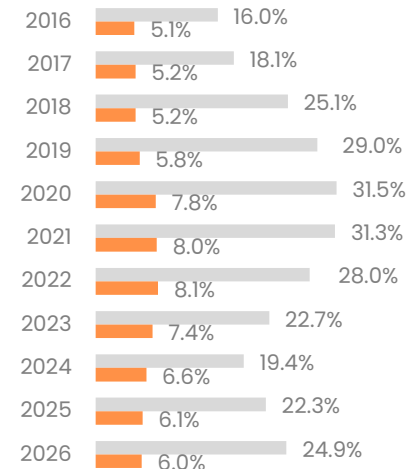
% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO EN ÚLTIMOS 6 MESES

% DE DESCUENTO PROMEDIO



% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO

% DE DESCUENTO PROMEDIO

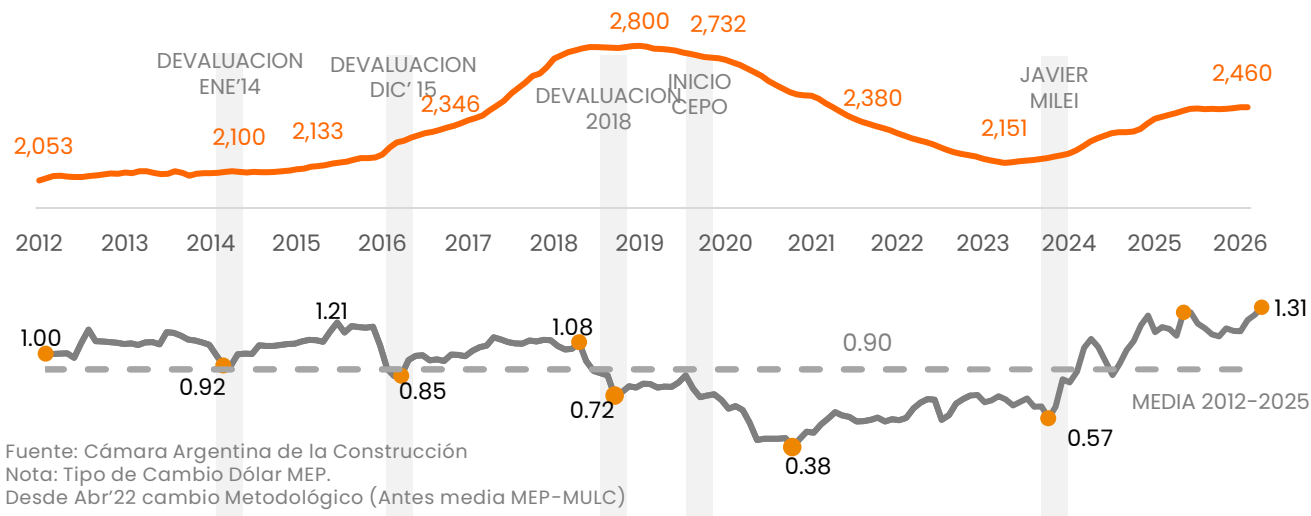


El volumen de departamentos en venta retasados a la baja en los últimos seis meses crece levemente y se ubica en 26% del total en abril. El descuento promedio efectuado se mantiene en 6.0%.

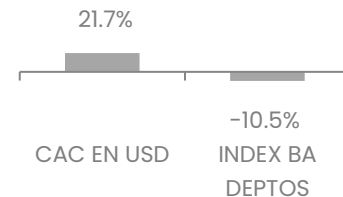


Evolución del precio medio y costos de construcción

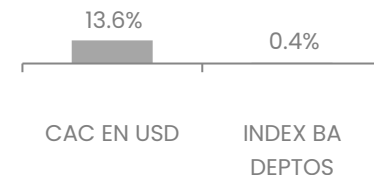
PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACIÓN ACUMULADA
VARIACION DESDE ABRIL 2018



VARIACIÓN 2026

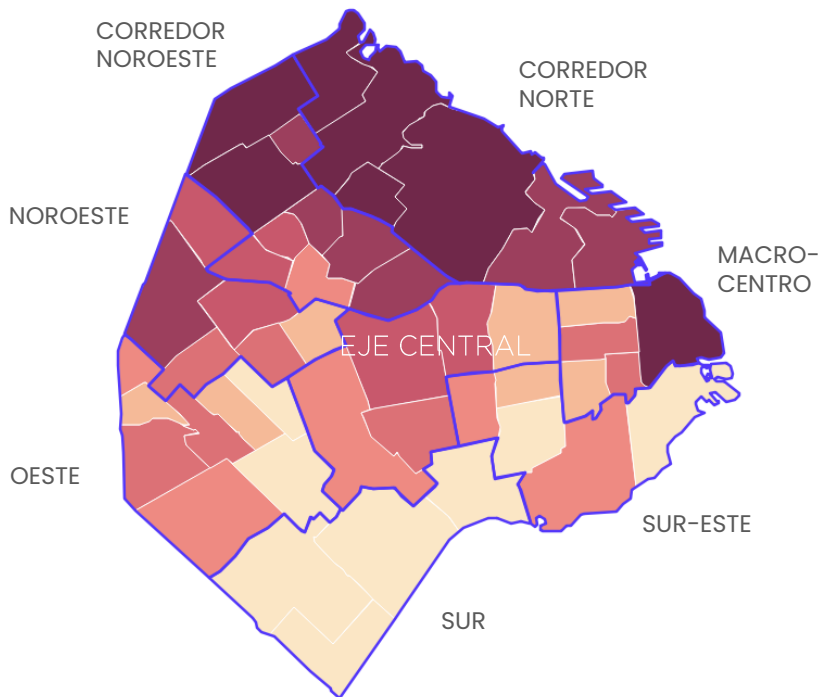


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción medido en dólares sube 3.9% en abril. 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 131%. Construir hoy cuesta 3.4 veces lo que costaba en octubre 2020 (mínimo de la serie) y un 45% por arriba del promedio 2012-2025.

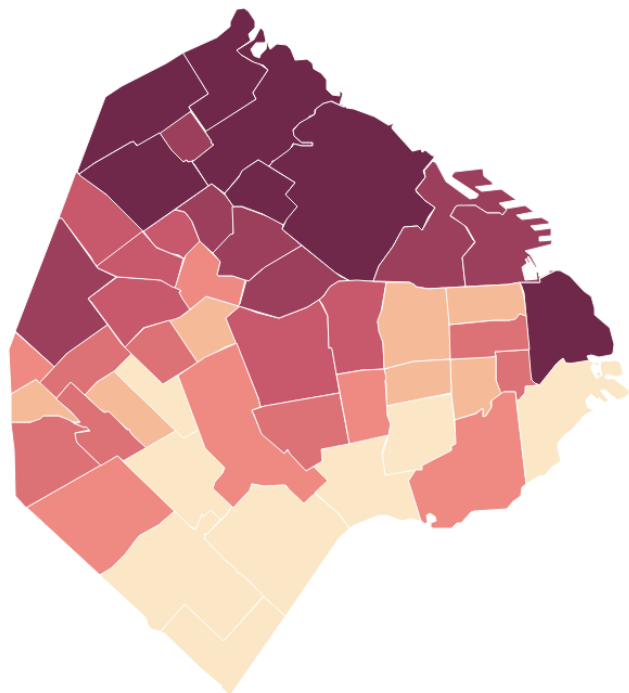


Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	3,145	0.0%	2.0%
CORREDOR NOROESTE	2,661	0.2%	5.6%
CABA	2,460	0.0%	2.2%
NOROESTE	2,312	0.3%	3.7%
MACROCENTRO	2,214	0.1%	-0.9%
EJE CENTRAL	2,154	-0.2%	0.9%
SUR ESTE	1,908	0.3%	1.0%
OESTE	1,905	0.2%	3.4%
SUR	1,238	-1.6%	-2.1%

Heat map de precios

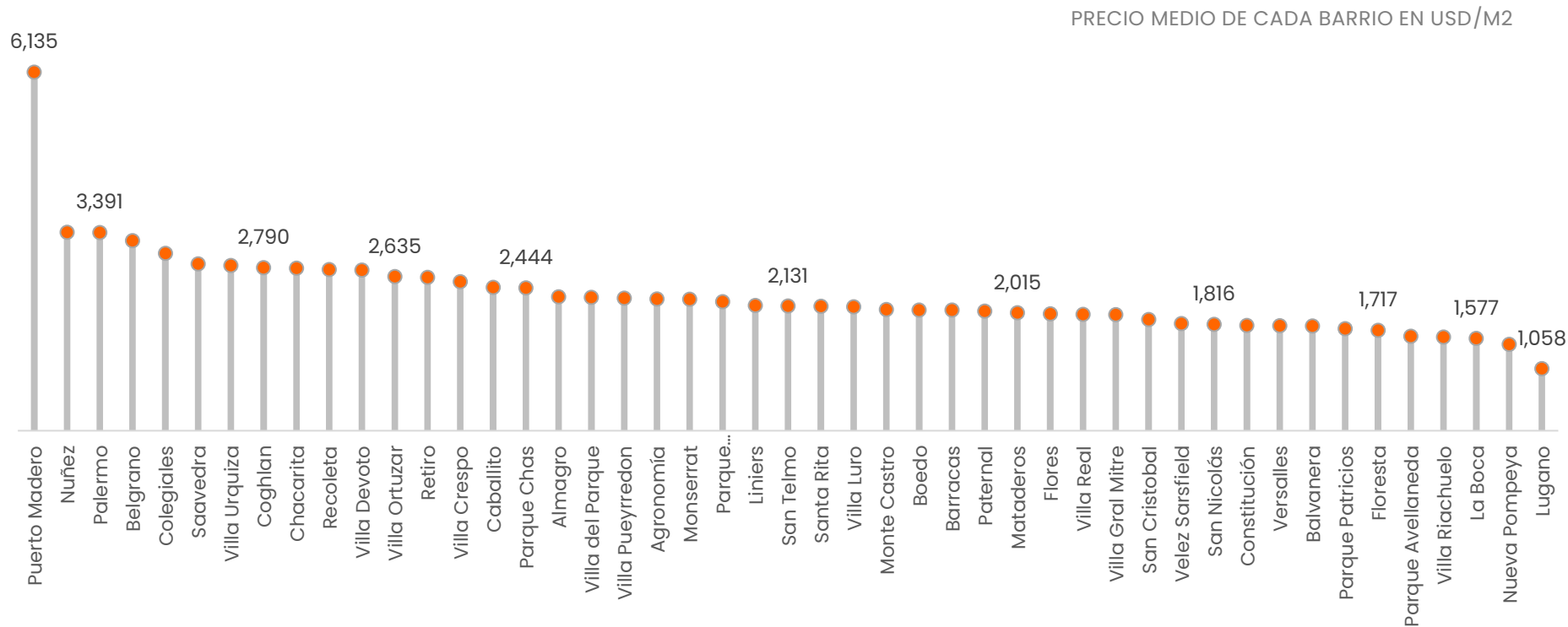


	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PUERTO MADERO	6,135
	●	NUÑEZ	3,392
	●	PALERMO	3,391
ZONA MEDIA	●	VILLA ORTUZAR	2,635
	●	VILLA PUEYREDON	2,265
	●	SAN TELMO	2,131
	●	BOEDO	2,065
	●	SAN CRISTOBAL	1,902
MENOR PRECIO	●	LA BOCA	1,577
	●	NUEVA POMPEYA	1,479
	●	LUGANO	1,058

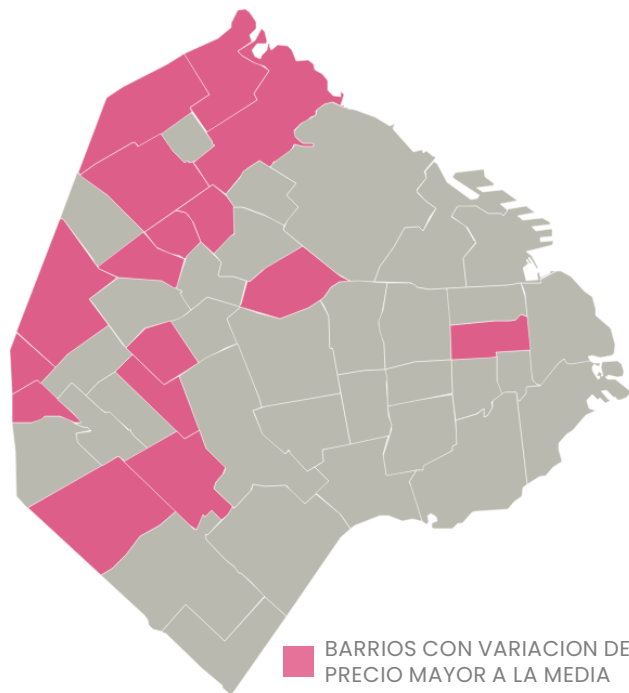
El rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 6.135 por m2 y mínimo en Lugano con USD 1.058 por m2.



Precio de venta según barrios



Heat map var. de precios anual



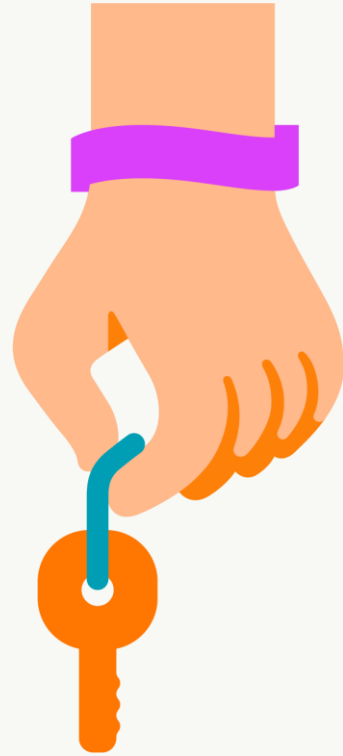
	RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	●	SAAVEDRA	11.3%
	●	VILLA REAL	7.0%
	●	AGRONOMÍA	7.0%
ZONA MEDIA	●	BELGRANO	4.5%
	●	VILLA DEL PARQUE	3.5%
	●	VILLA RIACHUELO	2.6%
	●	SAN TELMO	1.9%
	●	LA BOCA	0.8%
	●	SAN NICOLÁS	-3.0%
MAYOR BAJA	●	LUGANO	-5.4%
	●	CONSTITUCIÓN	-7.0%

El 83% 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

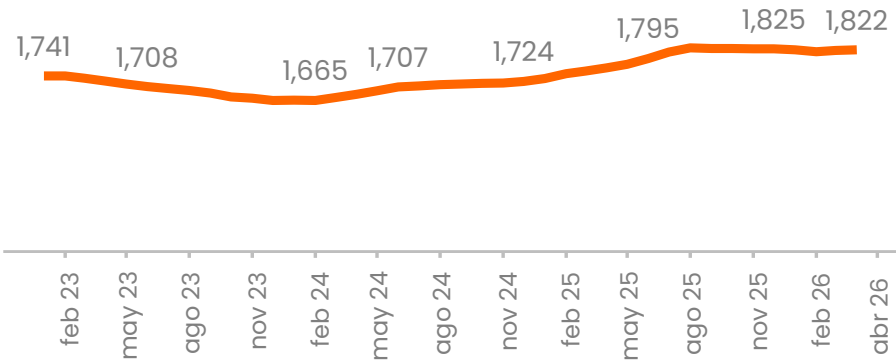


La casa promedio de tres dormitorios y 170 m2 tiene un valor de 303 mil dólares.

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

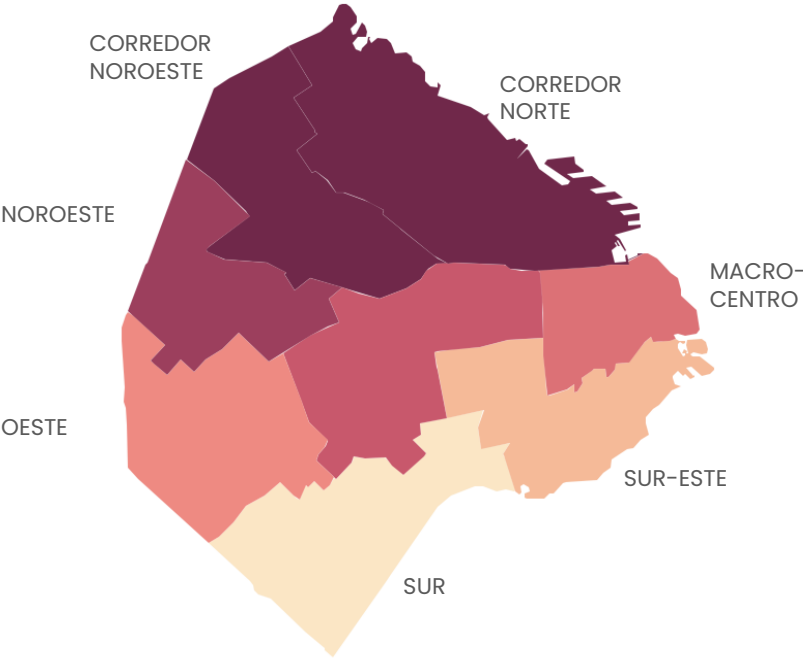
SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION EN USD	3.9%	18.1%	24.0%
CABA CASAS INDEX	0.1%	-0.2%	3.2%
CAC EN USD	3.9%	13.6%	16.9%

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

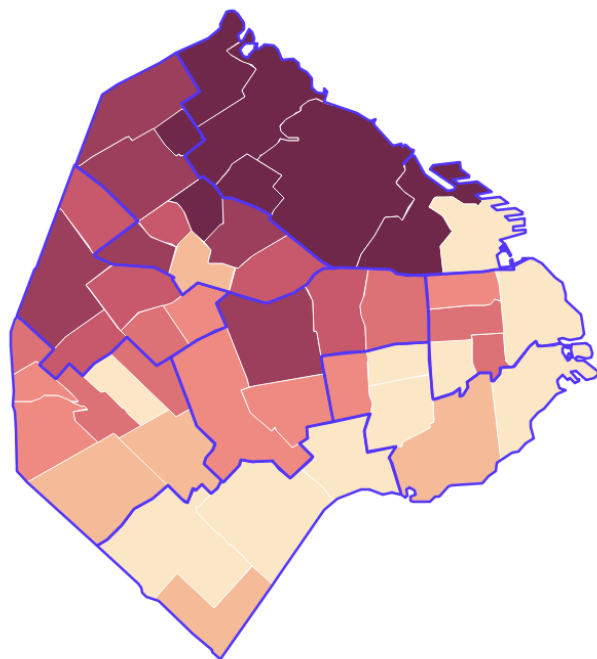
El precio medio de las casas en CABA se ubica en USD 1.822 por m2 en abril, con una suba mensual de 0.1%. En 2026 acumula una caída nominal de 0.2%. En los últimos 12 meses el precio sube 3.2%, aunque en términos reales implica una caída de 20.8%. Las casas de hasta tres habitaciones continúan liderando la suba interanual de precios.

Precio según región de la ciudad



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	2,879	0.0%	5.9%
CABA	1,822	0.1%	3.2%
CORREDOR NOROESTE	1,697	-0.1%	1.4%
NOROESTE	1,593	0.9%	2.8%
EJE CENTRAL	1,398	0.7%	0.7%
MACROCENTRO	1,395	3.6%	10.6%
OESTE	1,196	0.4%	-1.9%
SUR ESTE	1,040	-0.2%	-4.3%
SUR	843	-0.1%	0.0%

Heat map de precios



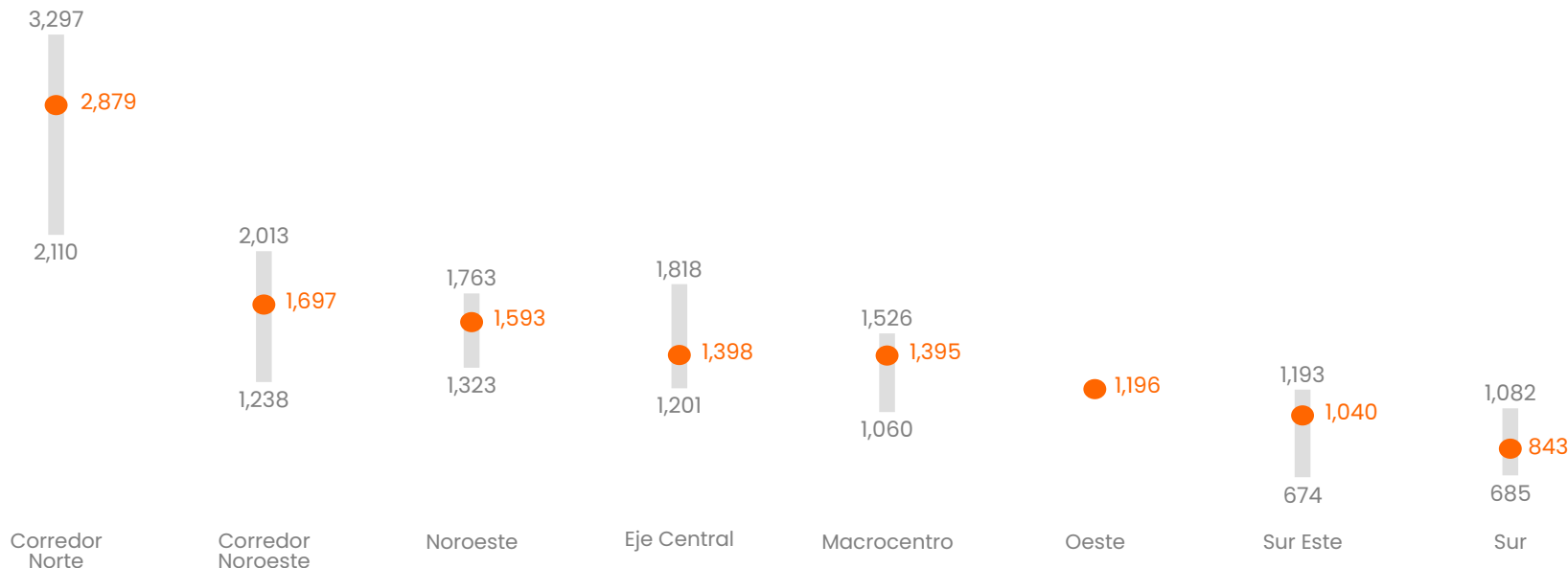
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PALERMO	3,297
	●	BELGRANO	2,954
	●	RECOLETA	2,424
ZONA MEDIA	●	VILLA DEVOTO	1,763
	●	VILLA PUEYRREDON	1,480
	●	MONSERRAT	1,305
	●	VILLA REAL	1,261
	●	NUEVA POMPEYA	1,141
MENOR PRECIO	●	VILLA SOLDATI	685
	●	LA BOCA	674

Palermo es el barrio más caro con un precio medio de USD 3.297 por m2. La Boca es el más económico.



Precios según región de la ciudad

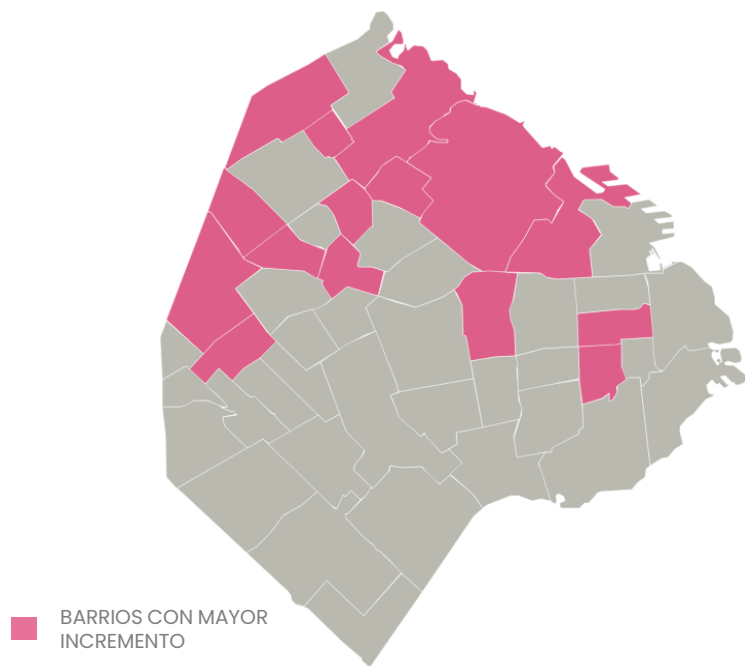
PRECIOS MEDIOS DE LAS **REGIONES**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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	24.2%
	PARQUE CHAS	14.4%
	NUÑEZ	12.6%
ZONA MEDIA	VILLA DEVOTO	3.4%
	COLEGIALES	1.7%
	PARQUE CHACABUCO	0.1%
	VILLA PUEYRREDON	-0.8%
	PARQUE PATRICIOS	-3.0%
	FLORESTA	-7.1%
MAYOR DESCENSO	SAN NICOLÁS	-7.4%
	LA BOCA	-20.1%

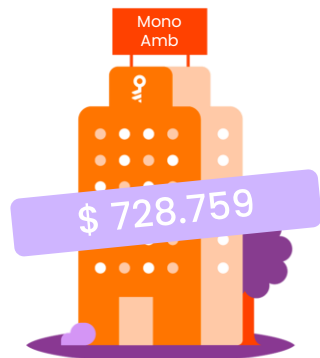
El 50% de los barrios registra suba de precio interanual. Constitución es el de mayor incremento. La Boca es el de mayor retroceso.

Precios de alquiler

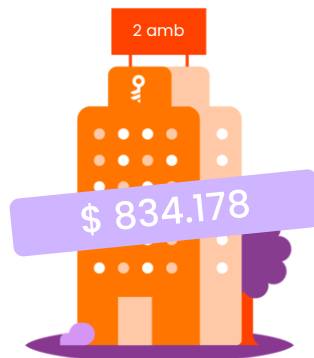
Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m² de superficie cubierta



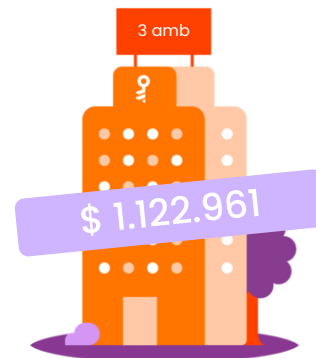
Unidad media: precio y superficie



Sup. Cubierta 40m² - Monoambiente
Balcón 4m²
Precio 17.351 \$/m²/mes



Sup. Cubierta 50m² - 2 Ambientes
Balcón 5m²
Precio 15.889 \$/m²/mes



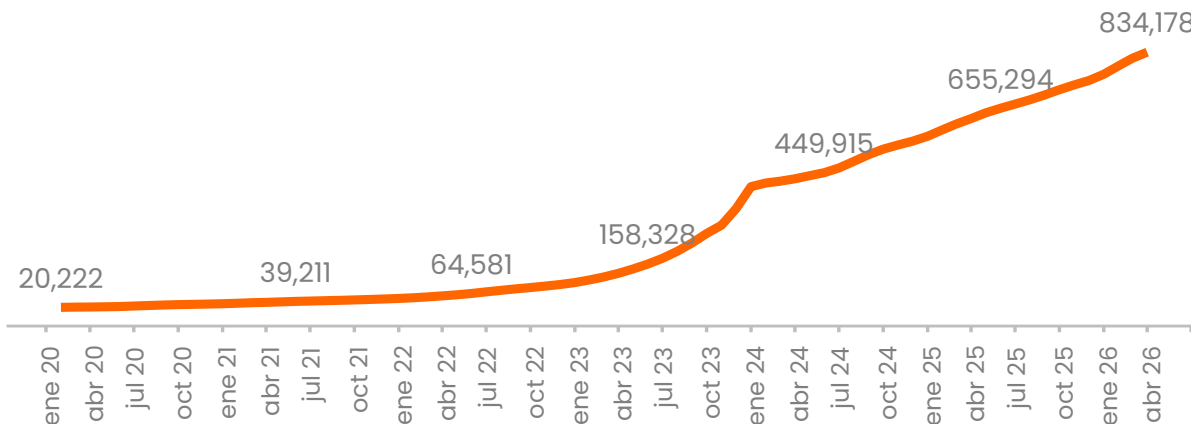
Sup. Cubierta 70m² - 3 Ambientes
Balcón 7m²
Precio 15.278 \$/m²/mes

El departamento monoambiente medio de 40 m² se alquila por \$ 728.759 por mes. El departamento medio de 2 ambientes y 50 m² se alquila por \$ 834.178 por mes. Los departamentos de 3 ambientes y 70 m² se alquilan por \$ 1.122.961 por mes.

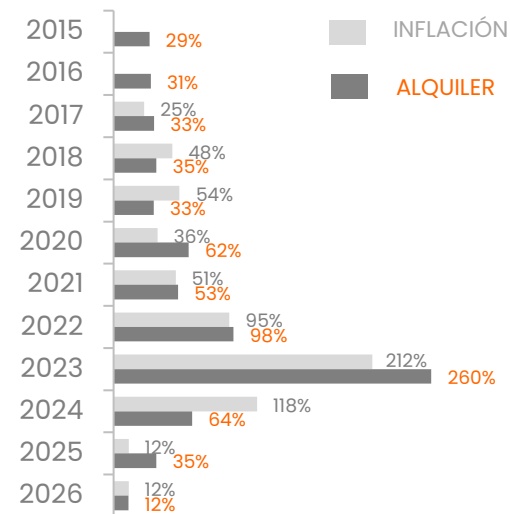


Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO

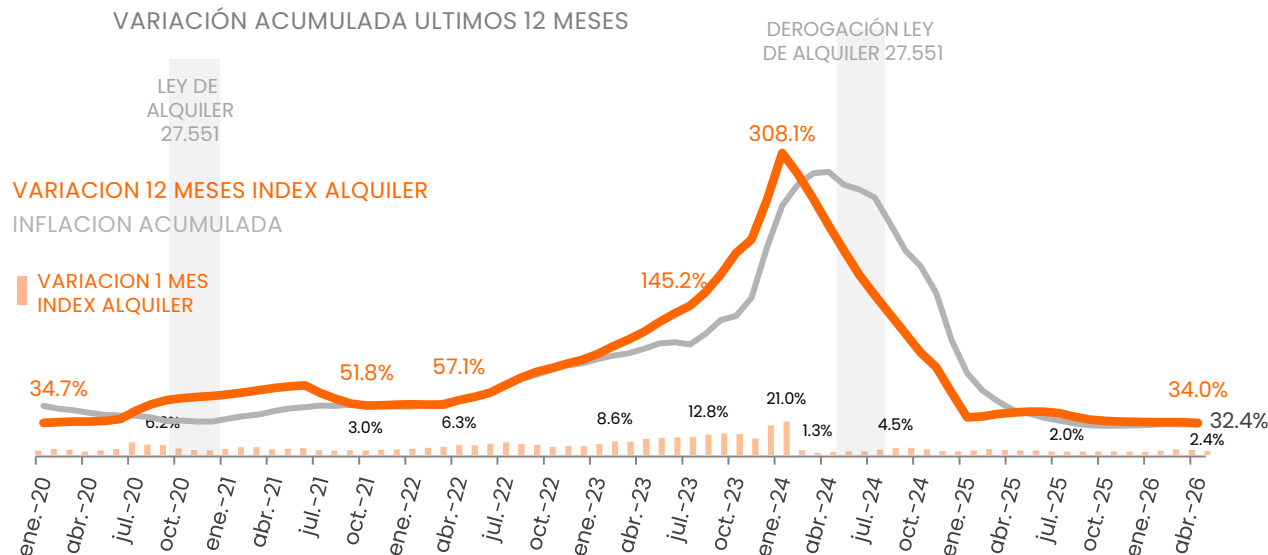


FUENTE: INDEC. ÚLTIMO MES ESTIMADO REM BCRA

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$834.178 por mes, sube 2.4% en abril. En lo que va de 2026, acumula una suba de 12.2%, en línea con la inflación. En los últimos 12 meses el precio medio en CABA registra un incremento de 34.0%.

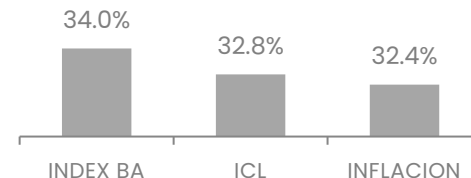


Variación del precio medio de la ciudad

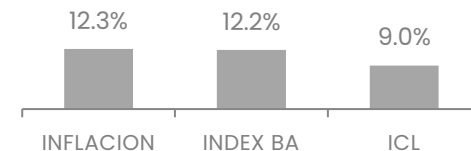


ALQUILER INDEX, INFLACIÓN E ICL
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACIÓN ACUMULADA 2026

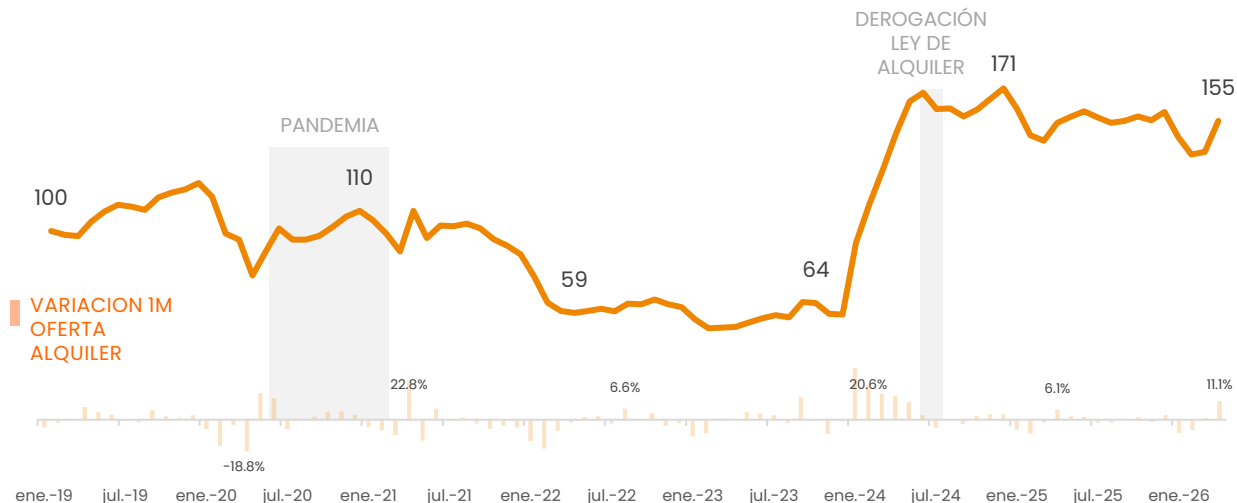


FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

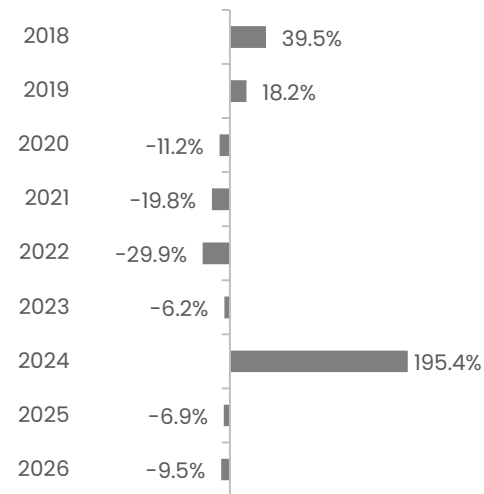
El precio de alquiler (nuevos contratos) en CABA se desaceleró fuertemente en febrero 2024, luego de la derogación de la Ley de Alquiler. Actualmente se ubica en +2.4% mensual. Los precios (nuevos contratos) acumulan suba de 34.0% en los últimos doce meses, por arriba de la inflación (32.4%) y del ajuste del ICL (32.8%).

Evolución de la oferta de alquiler en la ciudad

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



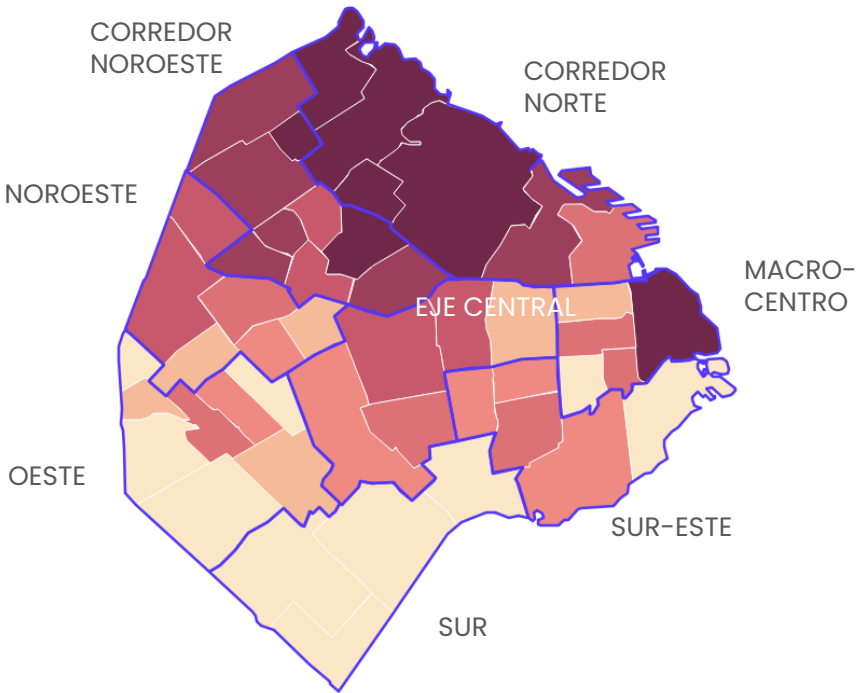
VARIACIÓN ANUAL



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 abril 2026 crece 11.1%. El volumen de oferta actual es 3.0 veces superior al registrado en feb'23 (mínimo).



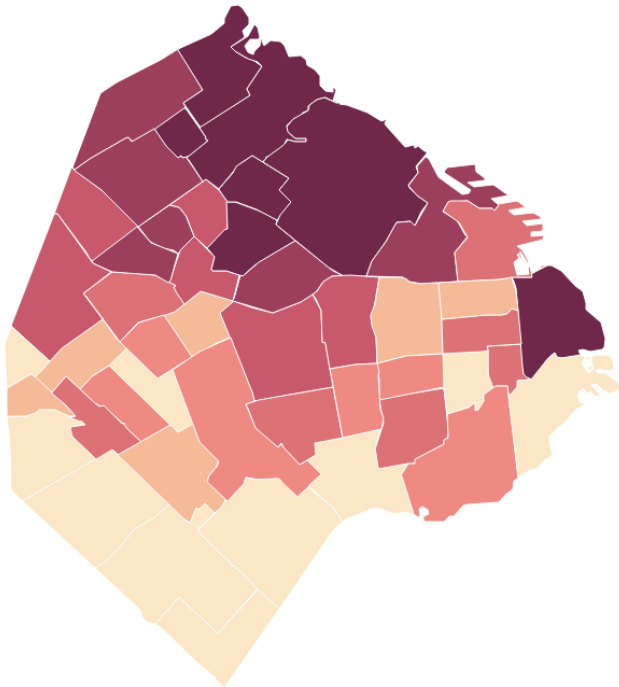
Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	ARS/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	900,294	2.0%	35.5%
CORREDOR NOROESTE	872,838	1.8%	33.7%
CABA	834,178	2.4%	34.0%
NOROESTE	797,341	1.9%	33.3%
EJE CENTRAL	796,596	3.0%	32.4%
MACROCENTRO	785,767	3.1%	33.7%
SUR ESTE	762,157	2.3%	31.5%
OESTE	745,610	4.3%	34.6%
SUR	693,018	-0.5%	38.5%



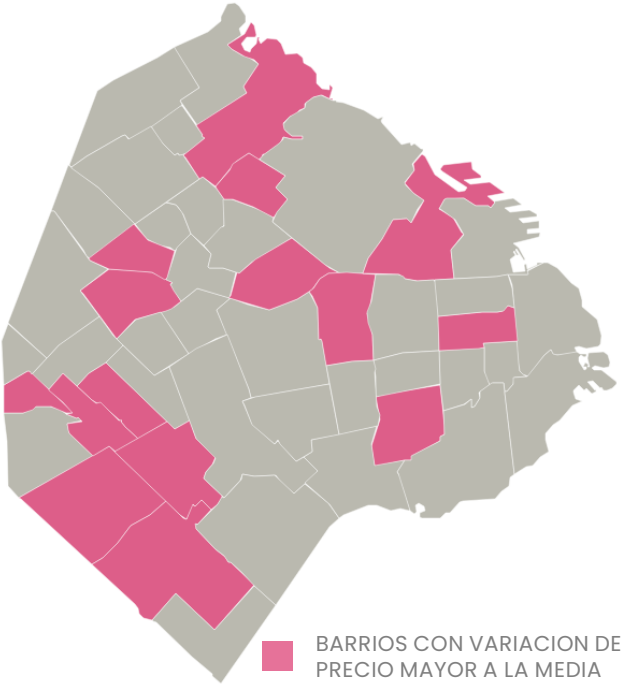
Heat map de precios



	RANKING	BARRIO	ARS/MES
MAYOR PRECIO	●	PUERTO MADERO	1,381,761
	●	PALERMO	930,005
	●	NUÑEZ	929,613
ZONA MEDIA	●	VILLA CRESPO	867,800
	●	VILLA PUEYRREDON	821,669
	●	VILLA DEL PARQUE	794,945
	●	SANTA RITA	776,896
	●	MONTE CASTRO	764,168
	●	LA BOCA	708,852
MENOR PRECIO	●	NUEVA POMPEYA	696,403
	●	LUGANO	668,209

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 1.381.761 por mes. Lugano es el más económico con \$ 668.209 por mes.

Heat map var. de precios anual



	RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	●	LUGANO	48.3%
	●	VERSALLES	45.0%
	●	MATADEROS	40.4%
ZONA MEDIA	●	VILLA CRESPO	37.1%
	●	CONSTITUCIÓN	35.4%
	●	COGHLAN	33.4%
	●	VILLA ORTUZAR	32.6%
	●	NUÑEZ	31.5%
	●	VILLA GRAL MITRE	27.2%
MAYOR BAJA	●	BARRACAS	26.8%
	●	NUEVA POMPEYA	24.4%

Lugano y Versalles son los barrios con mayor incremento de precio interanual. Nueva Pompeya es el de menor incremento.

Rentabilidad inmobiliaria

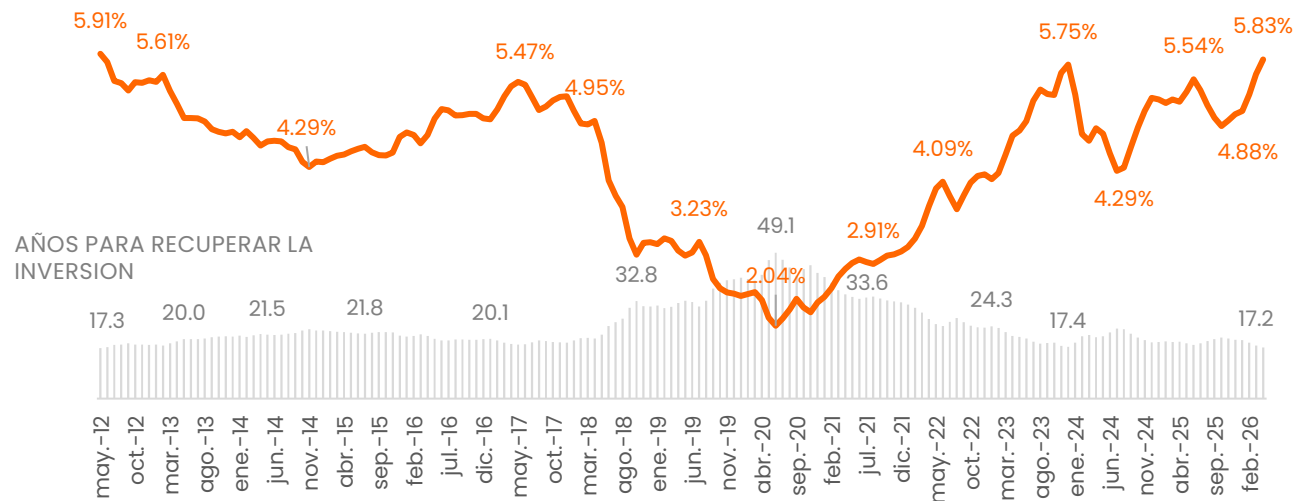
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión



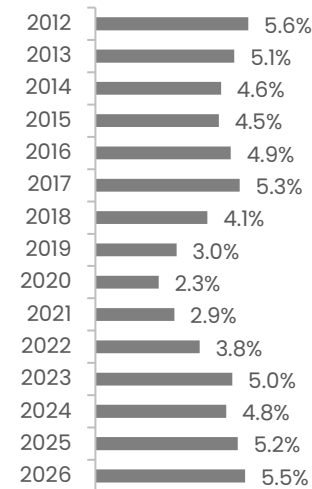


Retorno bruto anual del alquiler

EVOLUCIÓN MENSUAL



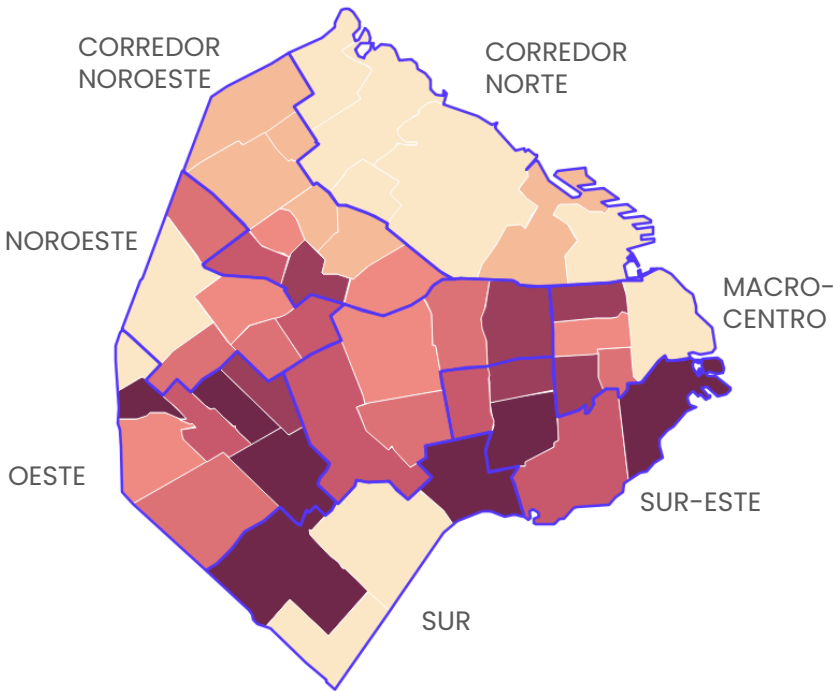
PROMEDIO ANUAL



La relación alquiler/precio sube en abril y se ubica en 5.83% bruto anual.

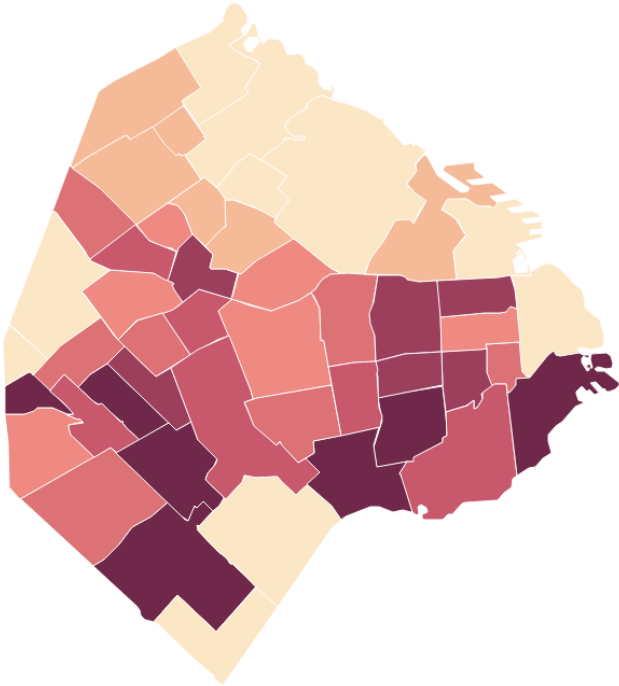
Se necesitan 17.2 años de alquiler para recuperar la inversión, 10.3% menos de lo requerido un año atrás.

Retorno anual del alquiler



REGIÓN	% PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR	9.9%	▲	▲
SUR ESTE	6.8%	▲	▲
OESTE	6.7%	▲	▲
MACROCENTRO	6.5%	▲	▲
EJE CENTRAL	6.3%	▲	▲
NOROESTE	5.9%	▲	▲
CABA	5.8%	▲	▲
CORREDOR NOROESTE	5.6%	▲	▲
CORREDOR NORTE	4.9%	▲	▲

Retorno anual del alquiler



	RANKING	BARRIO	RETORNO
MAYOR RETORNO		LUGANO	 10.7%
		PARQUE AVELLANEDA	 8.1%
		NUEVA POMPEYA	 8.0%
ZONA MEDIA		SAN CRISTOBAL	 6.9%
		BOEDO	 6.4%
		MATADEROS	 6.2%
		PARQUE CHAS	 6.0%
		COGHLAN	 5.4%
MENOR RETORNO		PALERMO	 4.7%
		NUÑEZ	 4.7%
		PUERTO MADERO	 3.8%

Lugano y Parque Avellaneda son los mejores barrios para inversores que buscan renta.

Informe del mercado inmobiliario

Ciudad de Buenos Aires



zonaprop.com.ar

Grupo
QuintoAndar

grupoquintoandar.com

