

Index Zonaprop

Informe del mercado
inmobiliario

 Ciudad de Buenos Aires

 Mayo 2026

 **zonaprop**





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio sube 0.1% en mayo y acumula +0.5% en el año

El precio medio de los departamentos en CABA se ubica en USD 2.462 por m2 en mayo, sube 0.1% en el mes. En 2026 acumula un incremento nominal de 0.5%. En los últimos 12 meses registra +1.9%, el menor incremento interanual en los últimos 26 meses. El precio actual se mantiene 12.0% 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 1.7% en mayo y acumula +14.1% en el año

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$848.509 por mes, sube 1.7% en mayo. En 2026 acumula una suba de 14.1%, levemente por debajo de la inflación. En los últimos 12 meses el precio medio en CABA registra un incremento de 32.5%, el menor incremento interanual desde diciembre 2019.

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 1.285.939 por mes. Lugano es el más económico con \$ 651.902 por mes.

Rentabilidad

La rentabilidad sube levemente y se ubica en 5.94% bruto anual

La relación alquiler/precio sube en mayo y se ubica en 5.94% bruto anual. Se necesitan 16.8 años de alquiler para recuperar la inversión, 9.6% menos de lo requerido un año atrás.

Lugano y Villa Riachuelo 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.

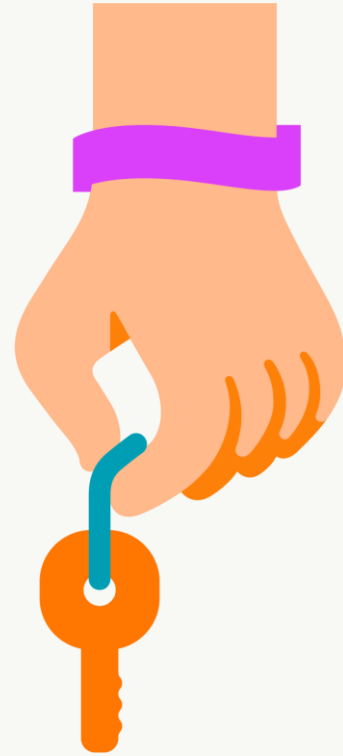
🔍 Metodología

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

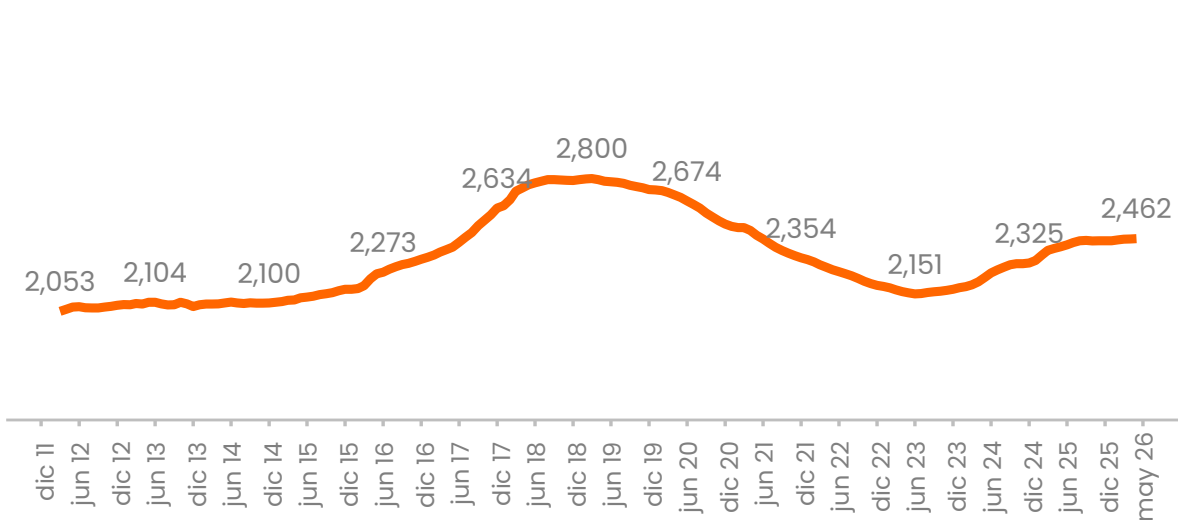


El departamento monoambiente medio de 40 m² tiene un valor de 108 mil dólares. El departamento medio de dos ambientes y 50 m² tiene un valor de 130 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 179 mil dólares.

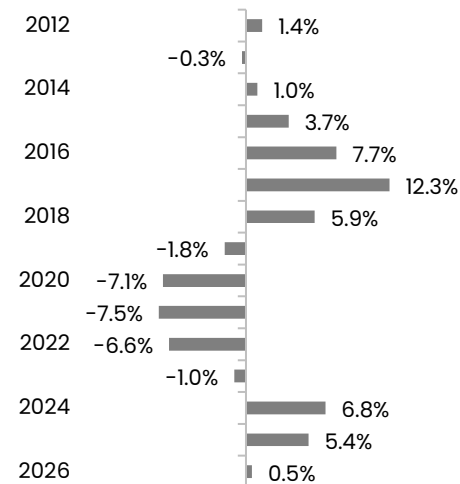


Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIÓN ANUAL



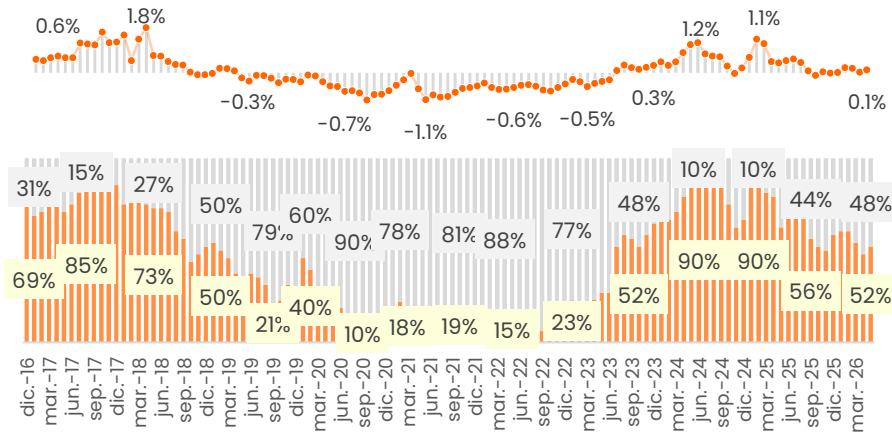
El precio medio de los departamentos en CABA se ubica en USD 2.462 por m2 en mayo, sube 0.1% en el mes. En 2026 acumula un incremento nominal de 0.5%. En los últimos 12 meses registra +1.9%, el menor incremento interanual en los últimos 26 meses. El precio actual se mantiene 12.0% por debajo del máximo 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

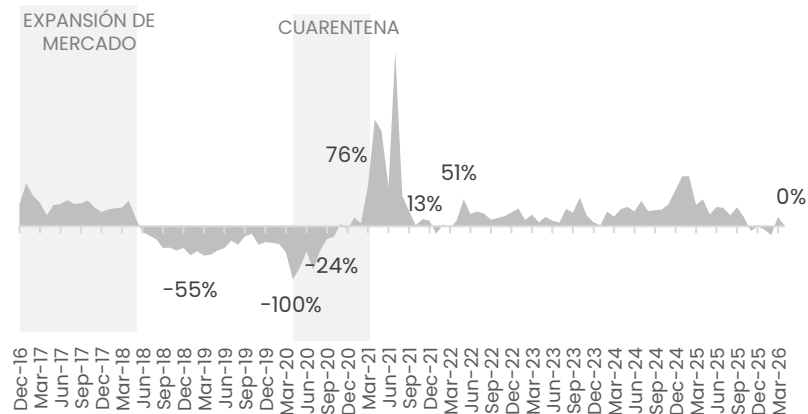


BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL % respecto al total de barrios de la ciudad

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 mayo 2026 el 52% de los barrios registra suba de precio mensual.

OPERACIONES DE COMPRA-VENTA EN CABA

% variación respecto al mismo mes del año anterior



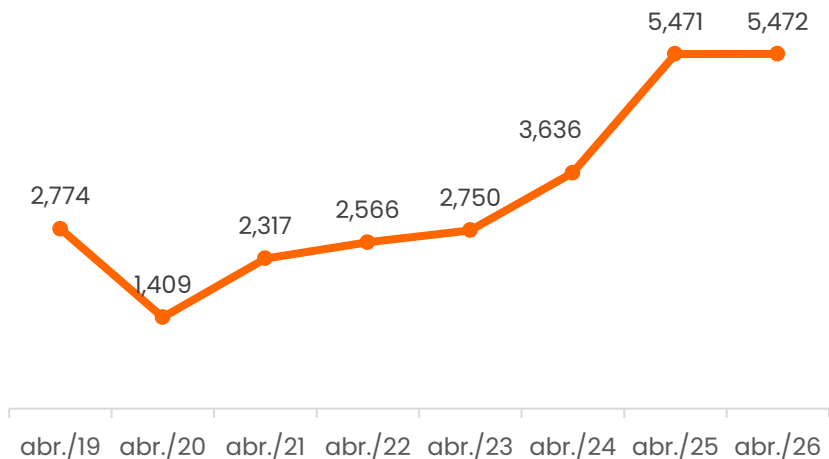
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En abril 2026 el volumen de escrituras fue igual al registrado en el mismo mes de 2025. El 11% de las escrituras fueron realizadas con hipoteca, 11 p.p. menos que hace un año atrás. En 2026 las escrituras acumulan una caída de 0.6% respecto de 2025.



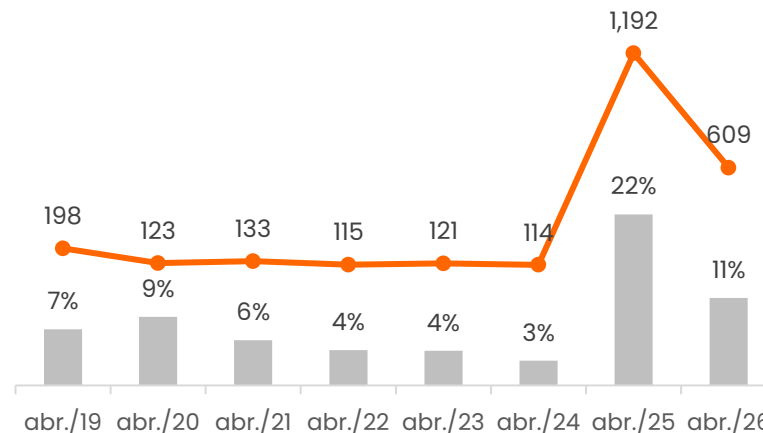
Escrituras e hipotecas bancarias

VOLUMEN DE ESCRITURAS – MESES DE ABRIL



En abril 2026 se realizaron 5.472 escrituras en CABA, un volumen igual al de marzo 2025 pero 3.9 veces más que en abril 2020 (mínimo).

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



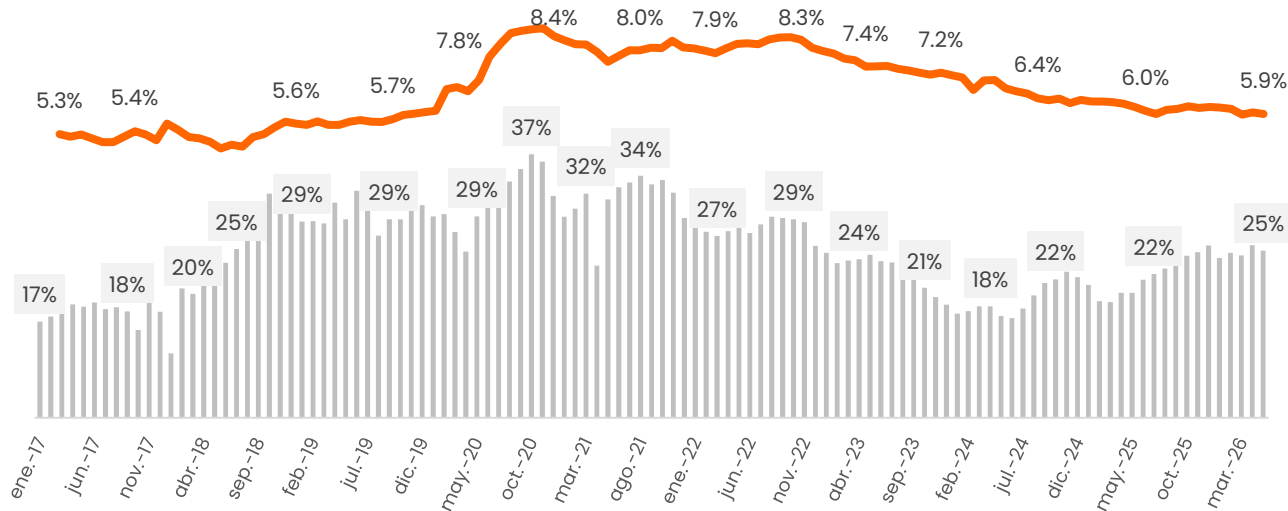
Desde 2019 el volumen de escrituras con hipoteca bancaria se fue reduciendo hasta alcanzar niveles mínimos de 3%. Sin embargo, a partir del segundo semestre de 2024, este volumen comenzó a crecer y en abril 2026 representaron el 11% del total de escrituras, 11 p.p. menos que en abril 2025.



Anuncios con retasación de precio a la baja

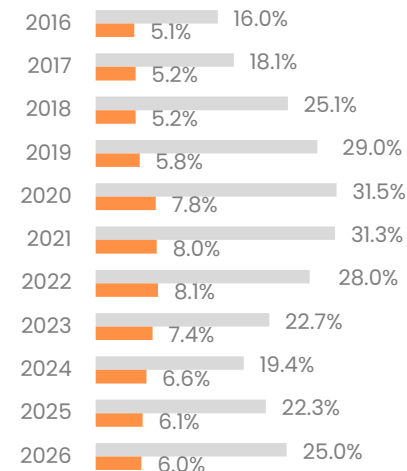
% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO EN ÚLTIMOS 6 MESES

% 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 retrocede levemente y se ubica en 25% del total en abril. El descuento promedio efectuado se ubica en 5.9%.



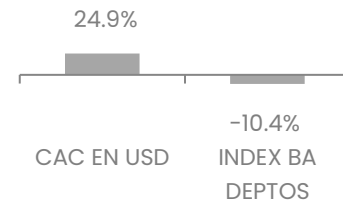
Evolución del precio medio y costos de construcción

PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD

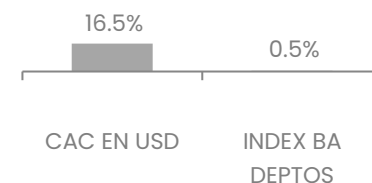


Fuente: Cámara Argentina de la Construcción
 Nota: Tipo de Cambio Dólar MEP.
 Desde Abr'22 cambio Metodológico (Antes media MEP-MULC)

VARIACIÓN ACUMULADA
 VARIACION DESDE ABRIL 2018



VARIACIÓN 2026

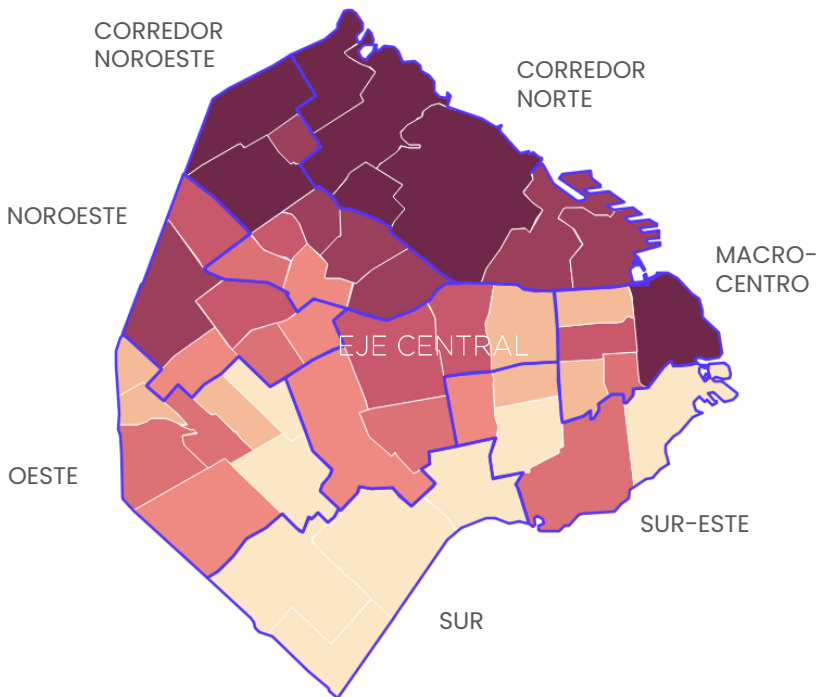


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción medido en dólares sube 1.6% en mayo. 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 138%. Construir hoy cuesta 3.5 veces lo que costaba en octubre 2020 (mínimo de la serie) y un 50% por arriba del promedio 2012-2025.

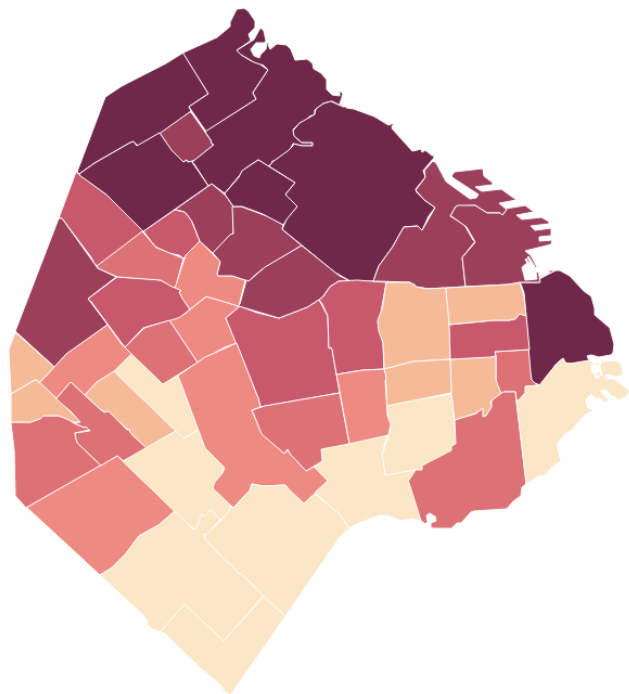


Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	3,152	0.2%	1.8%
CORREDOR NOROESTE	2,657	-0.2%	4.7%
CABA	2,462	0.1%	1.9%
NOROESTE	2,318	0.3%	3.2%
MACROCENTRO	2,222	0.4%	-0.7%
EJE CENTRAL	2,150	-0.2%	0.7%
OESTE	1,917	0.6%	3.4%
SUR ESTE	1,914	0.3%	0.7%
SUR	1,221	-1.3%	-2.4%

Heat map de precios



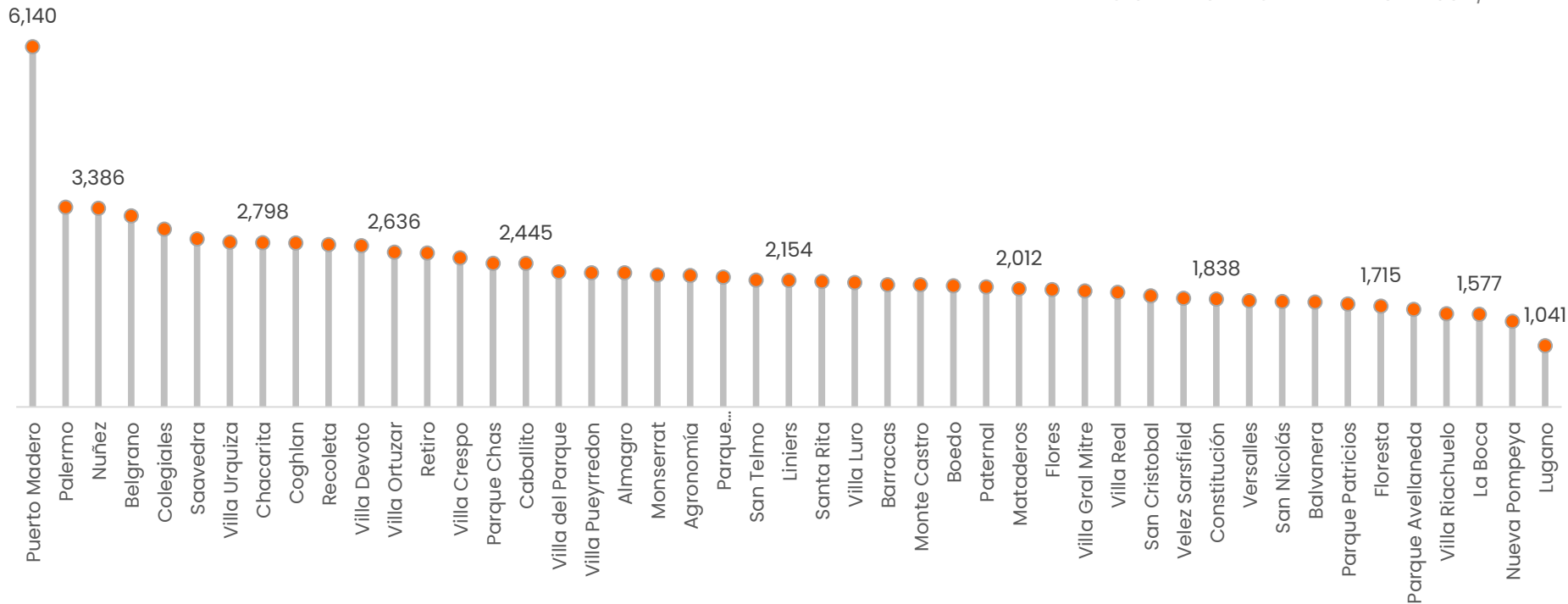
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PUERTO MADERO	6,140
	●	PALERMO	3,403
	●	NUÑEZ	3,386
ZONA MEDIA	●	VILLA ORTUZAR	2,636
	●	VILLA PUEYRREDON	2,287
	●	LINIERS	2,154
	●	MONTE CASTRO	2,082
	●	SAN CRISTOBAL	1,894
MENOR PRECIO	●	LA BOCA	1,577
	●	NUEVA POMPEYA	1,459
	●	LUGANO	1,041

El rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 6.140 por m2 y mínimo en Lugano con USD 1.041 por m2.



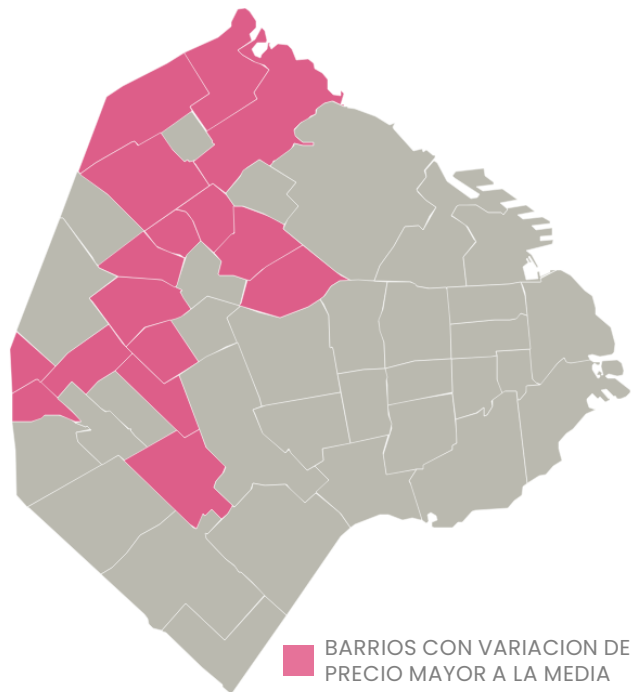
Precio de venta según barrios

PRECIO MEDIO DE CADA BARRIO EN USD/M2





Heat map var. de precios anual



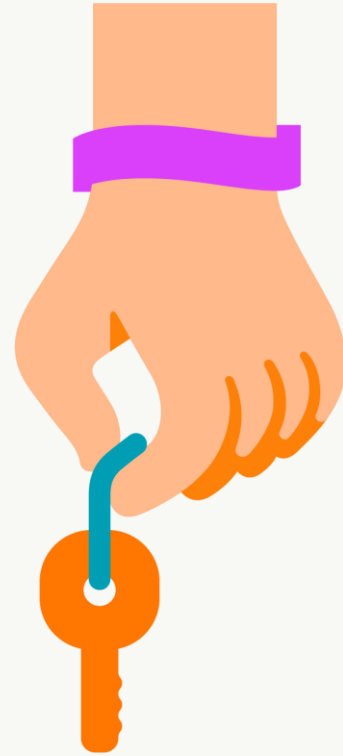
	RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	●	SAAVEDRA	10.1%
	●	PARQUE AVELLANEDA	9.5%
	●	AGRONOMÍA	6.4%
ZONA MEDIA	●	VILLA URQUIZA	4.1%
	●	VILLA DEVOTO	3.2%
	●	VILLA PUEYRREDON	2.5%
	●	RECOLETA	1.1%
	●	BALVANERA	0.3%
	MAYOR BAJA	●	SAN NICOLÁS
●		CONSTITUCIÓN	-4.0%
●		LUGANO	-4.8%

El 80% 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



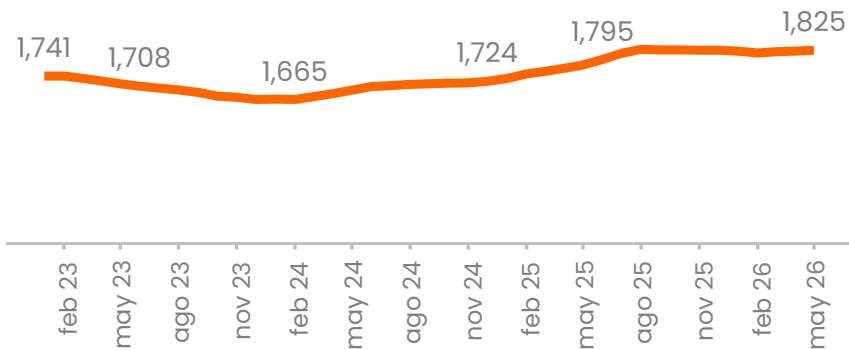
La casa promedio de tres dormitorios y 170 m2 tiene un valor de 304 mil dólares.

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	1.6%	20.0%	10.7%
CABA CASAS INDEX	0.2%	0.0%	2.7%
CAC EN USD	1.6%	16.5%	5.3%

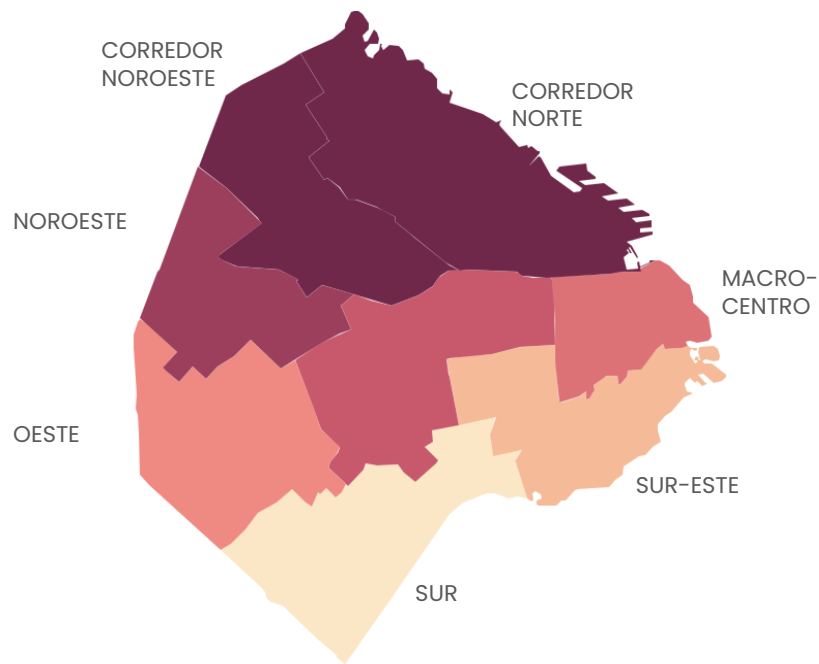
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

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 en mayo, sube 0.2% en el mes. En 2026 se mantiene estable, aunque en términos reales acumula una caída del 20.0%. En los últimos 12 meses el precio sube 2.7% nominalmente. Las casas de hasta tres habitaciones continúan liderando la suba interanual de precios.



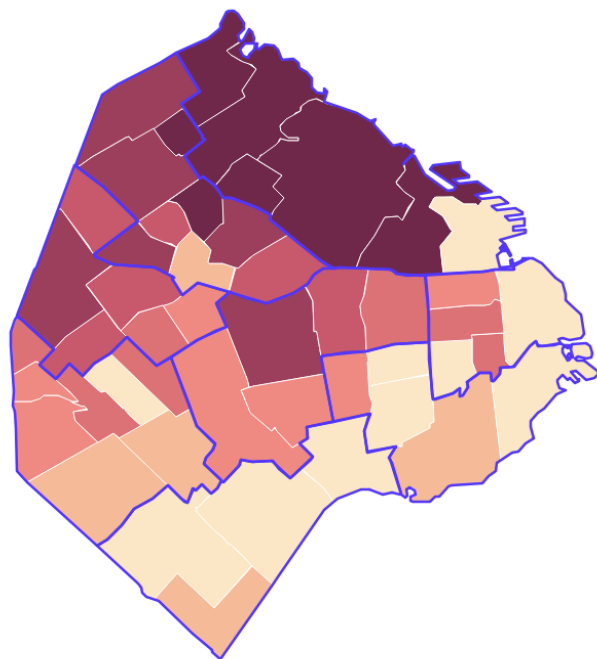
Precio según región de la ciudad



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	2,858	-0.7%	3.3%
CABA	1,825	0.2%	2.7%
CORREDOR NOROESTE	1,700	0.2%	1.7%
NOROESTE	1,600	0.4%	3.1%
MACROCENTRO	1,433	2.8%	14.0%
EJE CENTRAL	1,400	0.2%	-0.4%
OESTE	1,202	0.5%	-0.6%
SUR ESTE	1,038	-0.1%	-3.1%
SUR	840	-0.4%	-0.2%



Heat map de precios



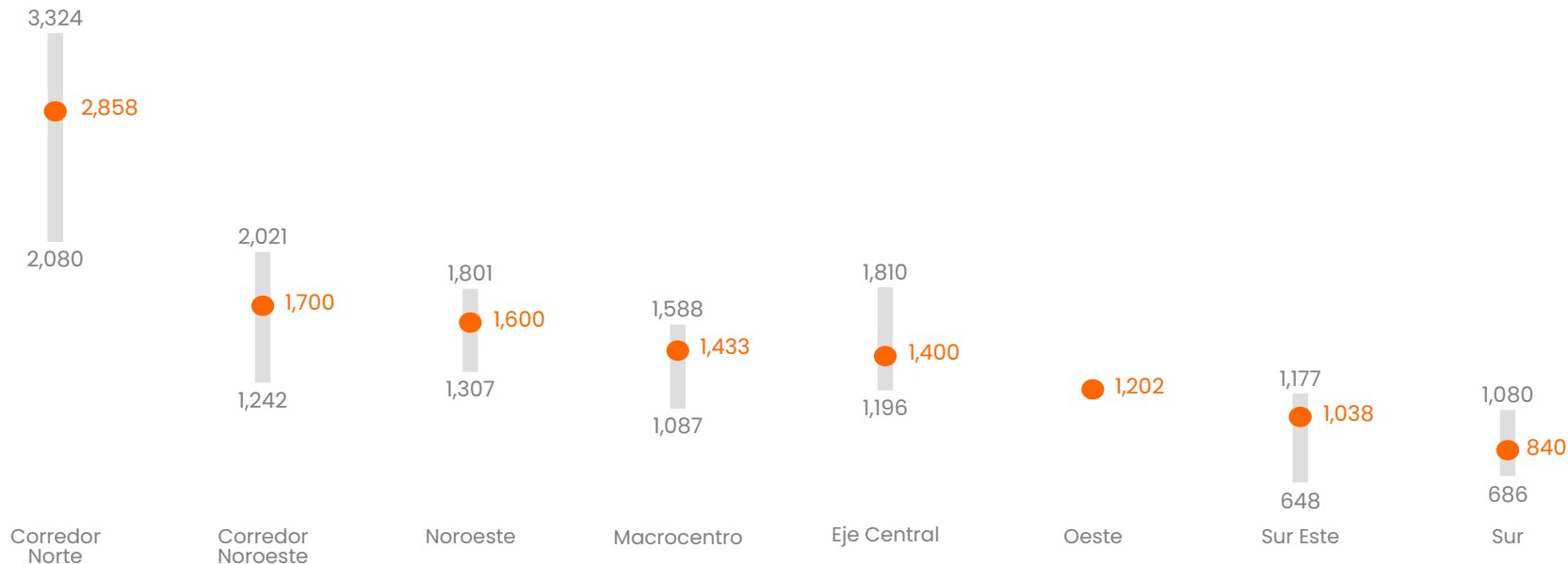
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PALERMO	3,324
	●	BELGRANO	2,929
	●	RECOLETA	2,469
ZONA MEDIA	●	VILLA URQUIZA	1,773
	●	VILLA PUEYRREDON	1,464
	●	VERSALLES	1,301
	●	PARQUE CHACABUCO	1,254
MENOR PRECIO	●	NUEVA POMPEYA	784
	●	VILLA SOLDATI	686
	●	LA BOCA	648

Palermo es el barrio más caro con un precio medio de USD 3.324 por m2. La Boca es el más económico.



Precios según región de la ciudad

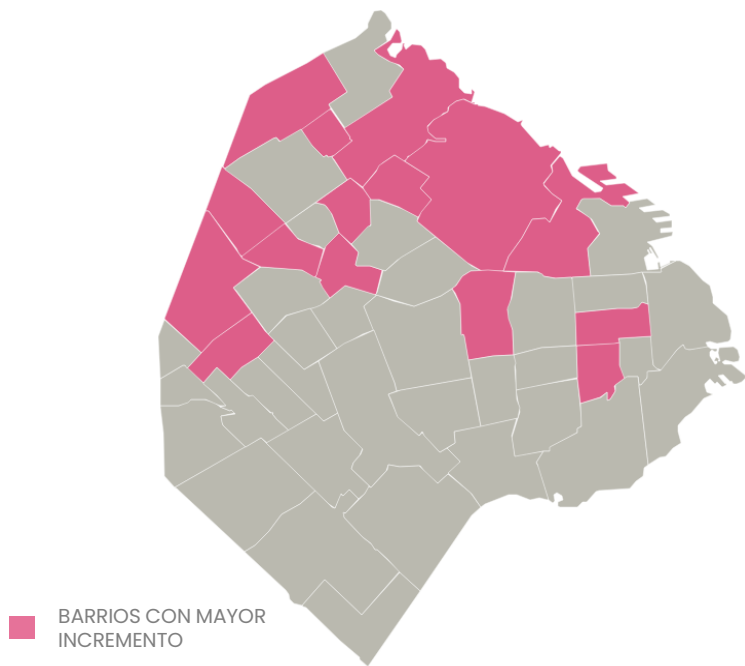
PRECIOS MEDIOS DE LAS **REGIONES**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
 PRECIOS EN USD/M2



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	27.4%
	SAN TELMO	13.4%
	PARQUE CHAS	13.2%
ZONA MEDIA	VILLA ORTUZAR	4.3%
	VILLA SOLDATI	2.0%
	SAAVEDRA	0.8%
	VILLA LURO	-0.6%
	LUGANO	-2.2%
	SAN NICOLÁS	-5.1%
MAYOR DESCENSO	FLORESTA	-8.6%
	LA BOCA	-22.1%

El 54% 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

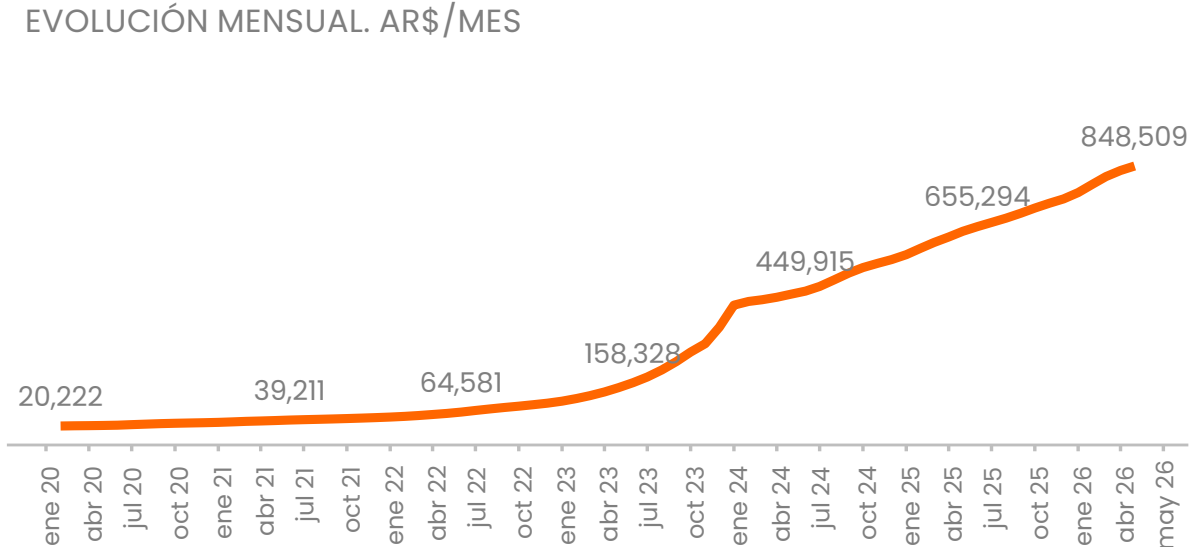


El departamento monoambiente medio de 40 m² se alquila por \$ 747.120 por mes. El departamento medio de 2 ambientes y 50 m² se alquila por \$ 848.509 por mes. Los departamentos de 3 ambientes y 70 m² se alquilan por \$ 1.140.599 por mes.

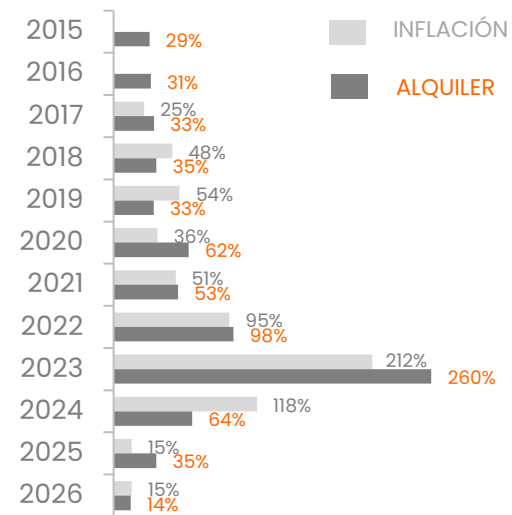


Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO

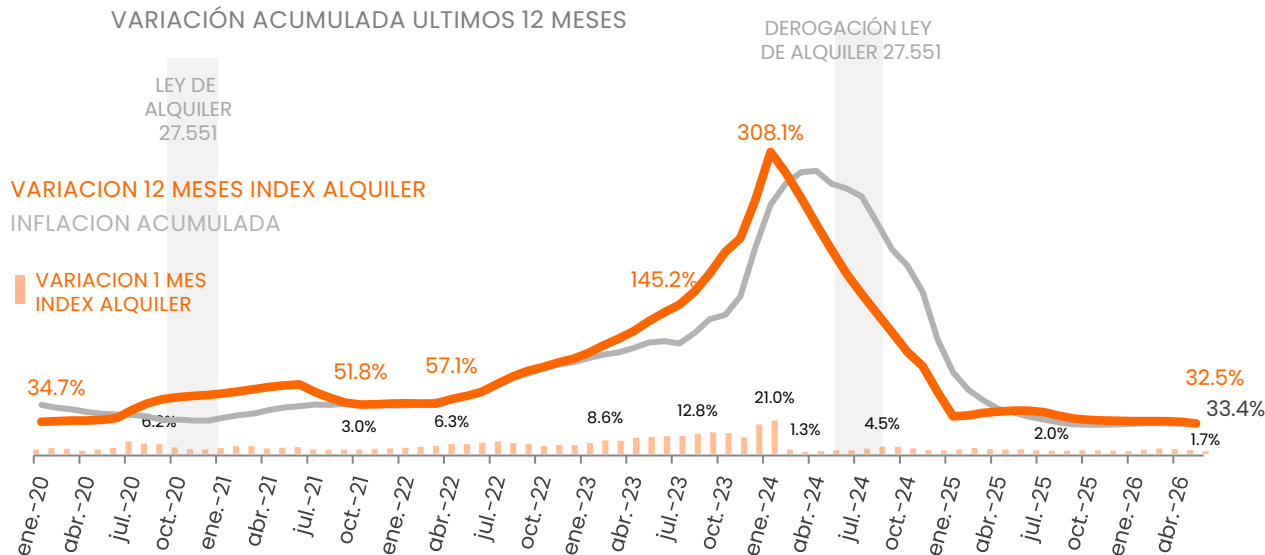


FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

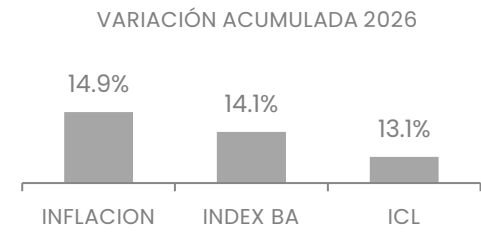
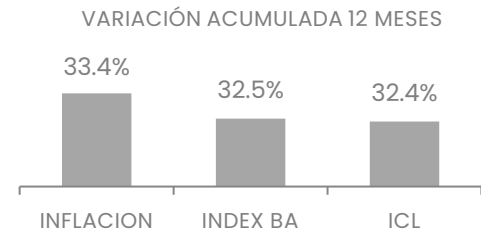
El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$848.509 por mes, sube 1.7% en mayo. En 2026 acumula una suba de 14.1%, levemente por debajo de la inflación. En los últimos 12 meses el precio medio en CABA registra un incremento de 32.5%, el menor incremento interanual desde diciembre 2019.



Variación del precio medio de la ciudad



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

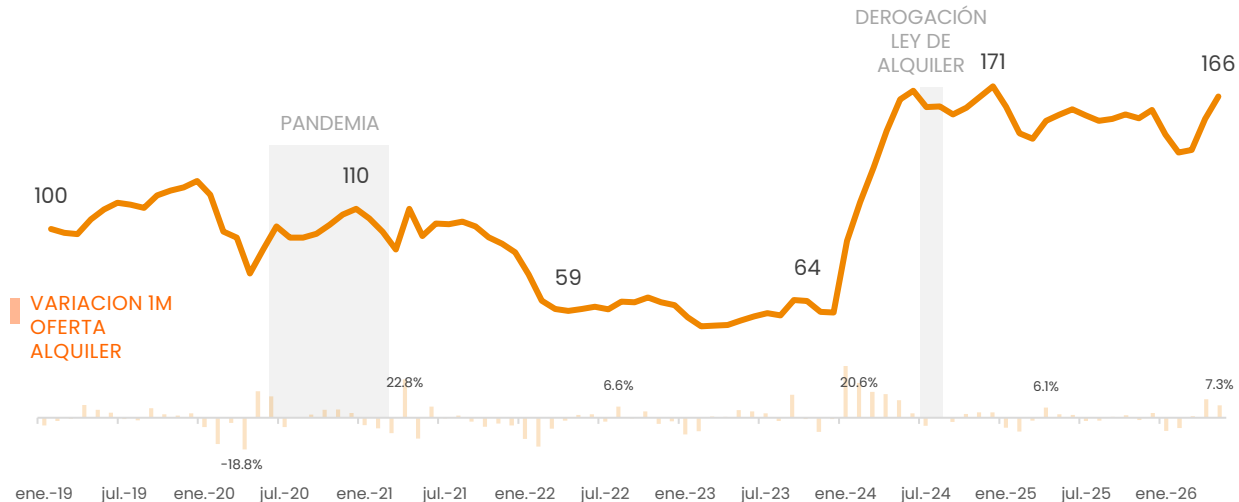


FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

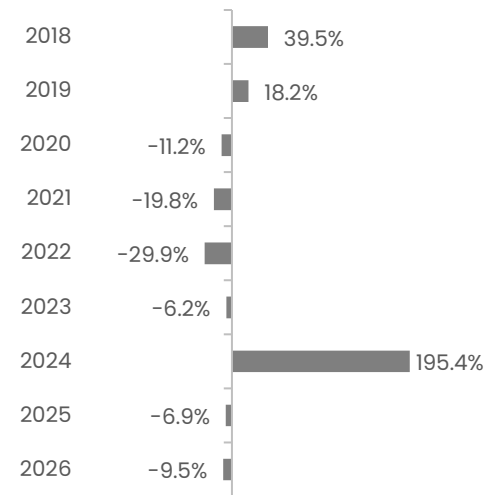
El precio de alquiler (nuevos contratos) en CABA se desaceleró fuertemente en febrero 2024, luego de la derogación de la Ley de Alquiler. Actualmente se ubica en +1.7% mensual. Los precios (nuevos contratos) acumulan suba de 32.5% en los últimos doce meses, por abajo de la inflación (33.4%) y casi igual que el ajuste del ICL (32.4%).

Evolución de la oferta de alquiler en la ciudad

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



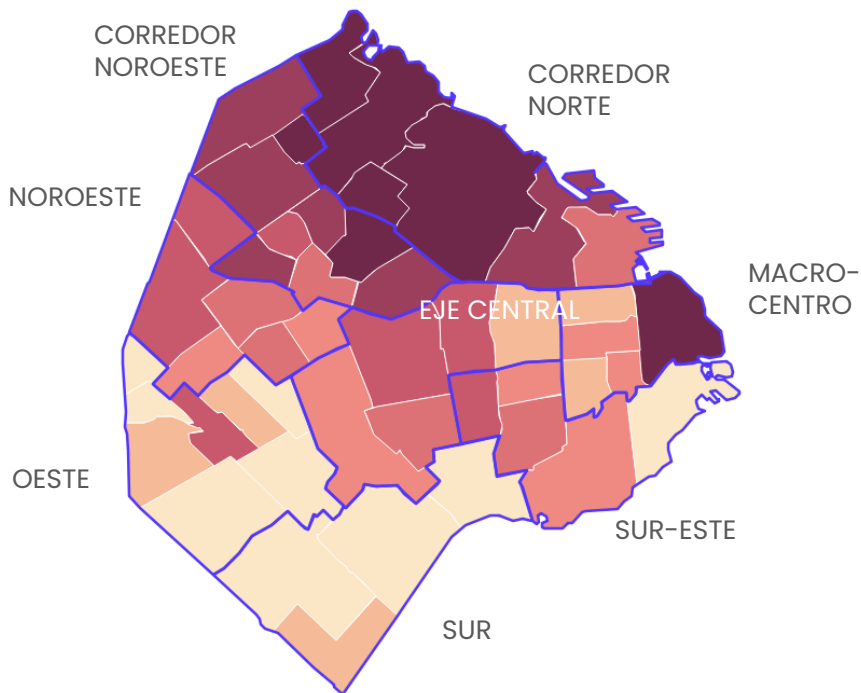
VARIACIÓN ANUAL



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 mayo 2026 crece 7.3%. El volumen de oferta actual es 3.2 veces superior al registrado en feb'23 (mínimo).



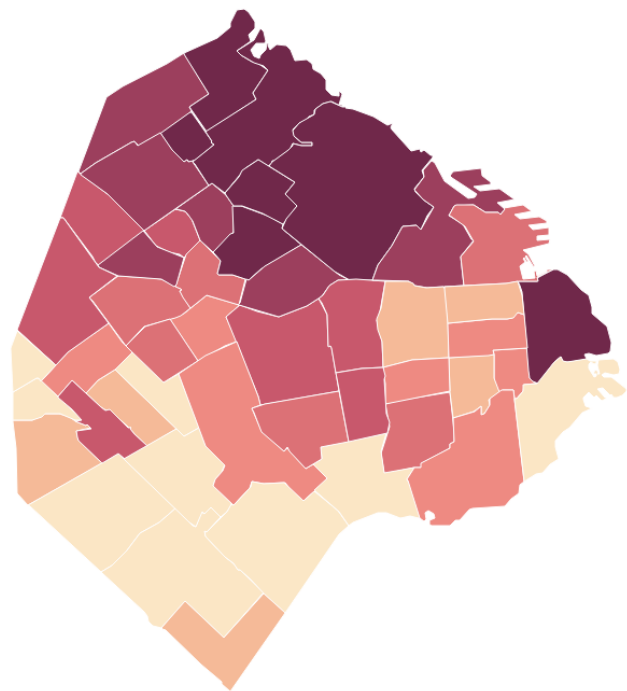
Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	ARS/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	913,442	1.5%	33.8%
CORREDOR NOROESTE	887,113	1.6%	32.0%
CABA	848,509	1.7%	32.5%
EJE CENTRAL	812,950	2.1%	32.0%
NOROESTE	811,179	1.7%	31.1%
MACROCENTRO	797,900	1.5%	30.2%
SUR ESTE	786,573	3.2%	32.6%
OESTE	755,364	1.3%	31.0%
SUR	682,890	-1.5%	32.8%



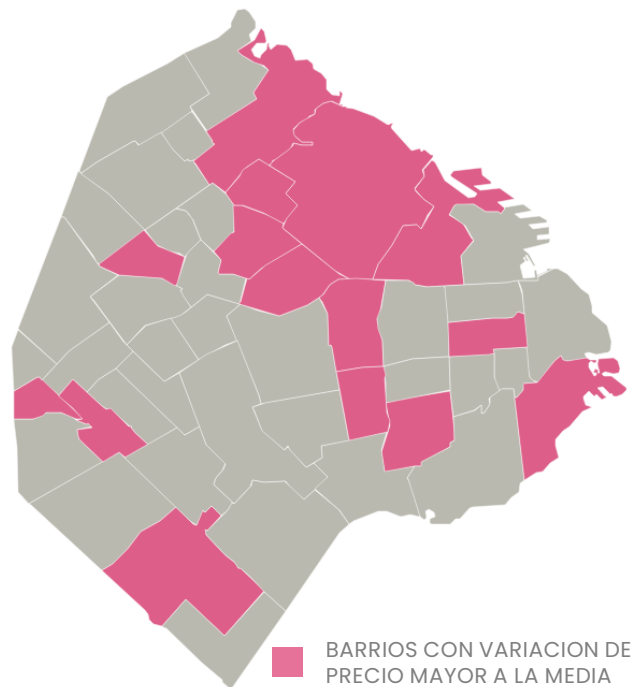
Heat map de precios



	RANKING	BARRIO	ARS/MES
MAYOR PRECIO	1	PUERTO MADERO	1,285,939
	2	NUÑEZ	951,766
	3	PALERMO	943,809
ZONA MEDIA	4	VILLA ORTUZAR	869,459
	5	BOEDO	821,531
	6	SANTA RITA	802,285
	7	SAN TELMO	791,707
	8	VERSALLES	720,897
MENOR PRECIO	9	NUEVA POMPEYA	703,219
	10	LUGANO	651,902

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 1.285.939 por mes. Lugano es el más económico con \$ 651.902 por mes.

Heat map var. de precios anual



	RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	●	LUGANO	41.0%
	●	VILLA LURO	40.8%
	●	VERSALLES	39.7%
ZONA MEDIA	●	BOEDO	34.7%
	●	VILLA PUEYRREDON	32.9%
	●	SANTA RITA	31.9%
	●	FLORES	31.2%
	●	CABALLITO	30.4%
MAYOR BAJA	●	FLORESTA	25.8%
	●	NUEVA POMPEYA	21.5%
	●	PUERTO MADERO	9.0%

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

Rentabilidad inmobiliaria

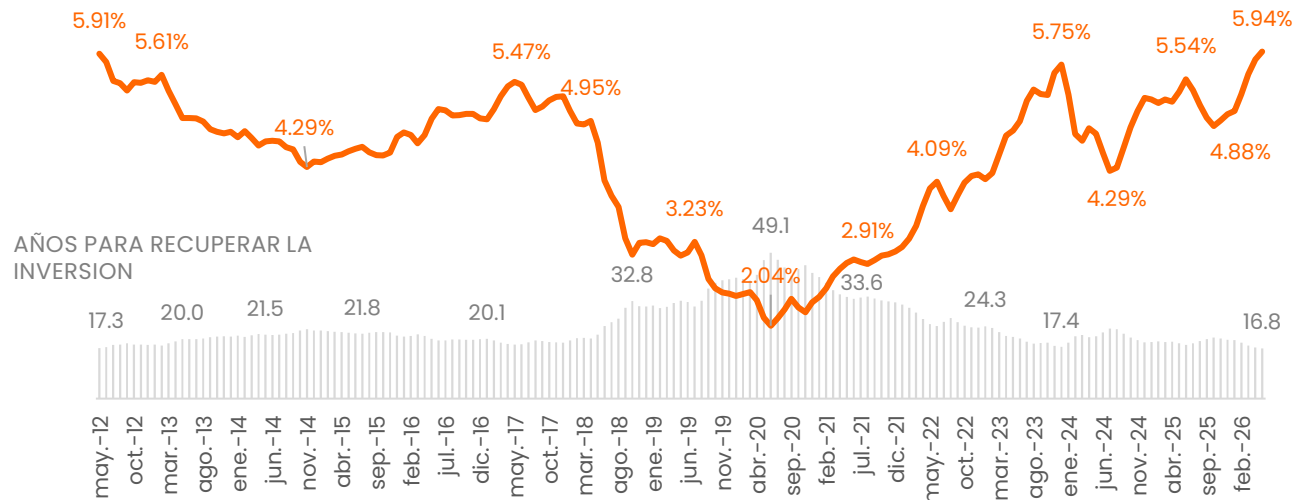
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión



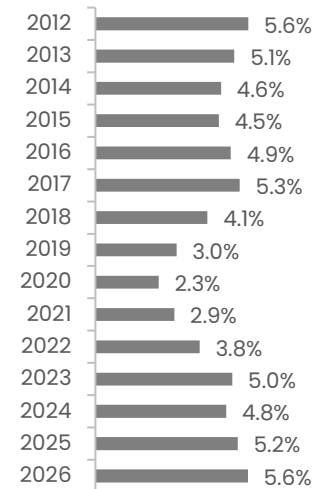


Retorno bruto anual del alquiler

EVOLUCIÓN MENSUAL



PROMEDIO ANUAL

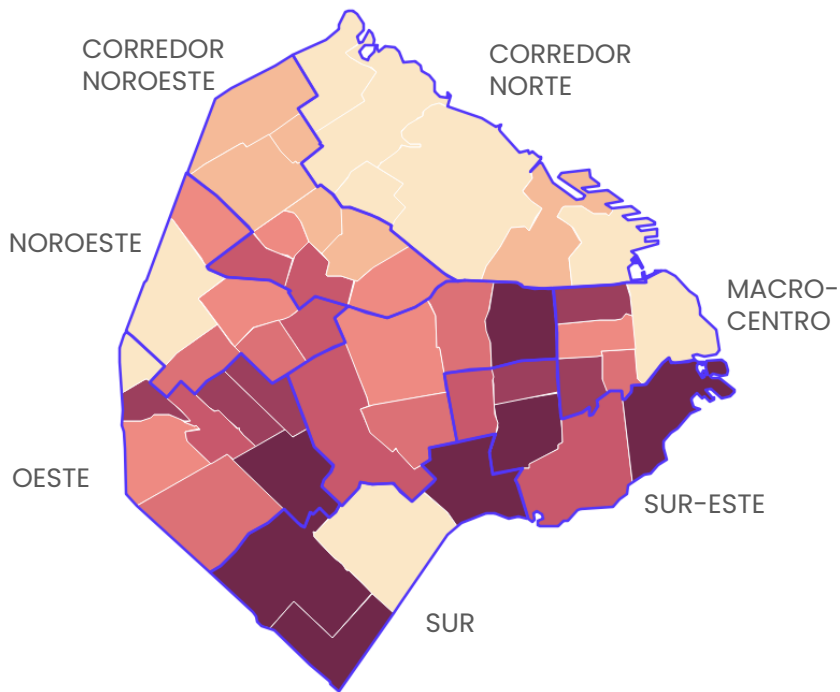


La relación alquiler/precio sube en mayo y se ubica en 5.94% bruto anual.

Se necesitan 16.8 años de alquiler para recuperar la inversión, 9.6% menos de lo requerido un año atrás.



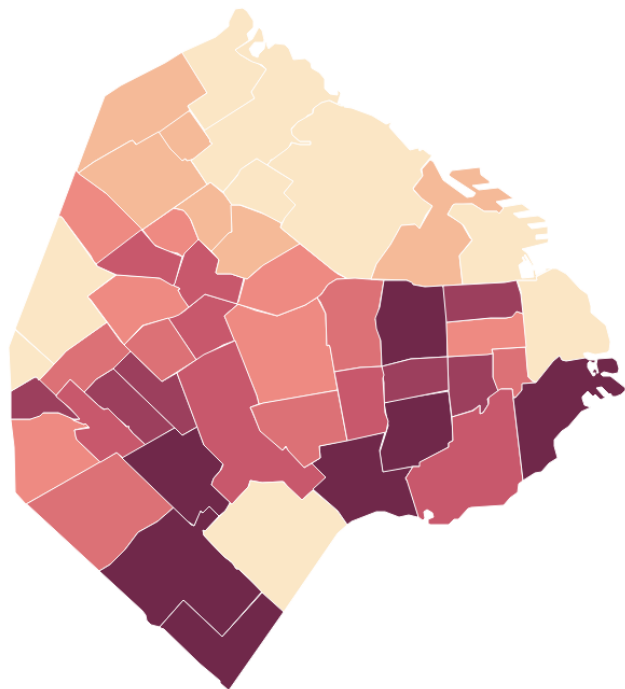
Retorno anual del alquiler



REGIÓN	% PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR	9.9%	=	▲
SUR ESTE	7.1%	▲	▲
OESTE	6.7%	▲	▲
MACROCENTRO	6.6%	▲	▲
EJE CENTRAL	6.5%	▲	▲
NOROESTE	6.0%	▲	▲
CABA	5.9%	▲	▲
CORREDOR NOROESTE	5.7%	▲	▲
CORREDOR NORTE	5.0%	▲	▲



Retorno anual del alquiler



	RANKING	BARRIO	RETORNO
MAYOR RETORNO	●	LUGANO	10.7%
	●	VILLA RIACHUELO	8.2%
	●	NUEVA POMPEYA	8.2%
ZONA MEDIA	●	CONSTITUCIÓN	7.0%
	●	VILLA LURO	6.6%
	●	ALMAGRO	6.4%
	●	MONSERRAT	6.1%
	●	VILLA ORTUZAR	5.6%
	MENOR RETORNO	●	NUÑEZ
●		PALERMO	4.7%
●		PUERTO MADERO	3.6%

Lugano y Villa Riachuelo son los mejores barrios para inversores que buscan renta.

Informe del mercado inmobiliario

Ciudad de Buenos Aires



zonaprop.com.ar

**Grupo
QuintoAndar**

grupoquintoandar.com

