

# Index Zonaprop

## Informe del mercado inmobiliario

 Ciudad de Buenos Aires

 Junio 2026





# Tendencias destacadas

## Venta

**El precio medio sube 0.2% en junio y acumuló +0.7% en el primer semestre**

El precio medio de los departamentos en CABA se ubica en USD 2.467 por m2 en junio, sube 0.2% en el mes. En el primer semestre de 2026, el precio acumuló un incremento de 0.7%, muy inferior al registrado en el mismo período de 2025 (+4.4%). En los últimos 12 meses registra +1.6%, el menor incremento interanual en los últimos 27 meses.

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 1.4% en junio y acumuló +15.7% en el primer semestre**

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$860.106 por mes, sube 1.4% en junio. En el primer semestre de 2026, el alquiler acumuló una suba de 15.7%, por debajo de la inflación (17.1%), derivando en una caída real de 1.4%. En los últimos 12 meses el precio medio en CABA registra un incremento de 31.3%, el menor incremento interanual desde noviembre 2019.

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 1.260.640 por mes. Lugano es el más económico con \$ 658.410 por mes.

## Rentabilidad

**La rentabilidad cae levemente y se ubica en 5.89% bruto anual**

La relación alquiler/precio retrocede levemente en junio y se ubica en 5.89% bruto anual. Se necesitan 17.0 años de alquiler para recuperar la inversión, 5.8% menos de lo requerido un año atrás.

Lugano y Nueva Pompeya 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.

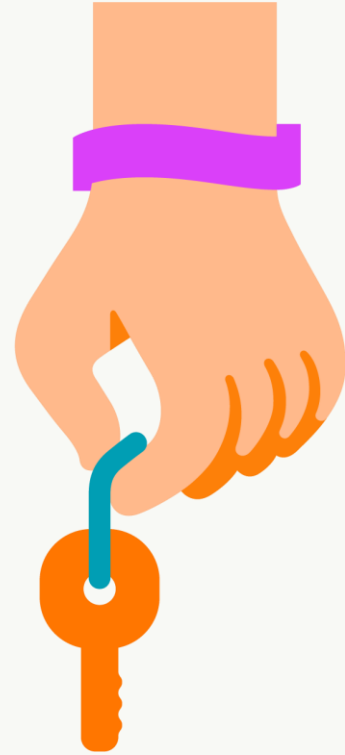
## 🔍 Metodología

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

# Precios de venta

## Departamentos

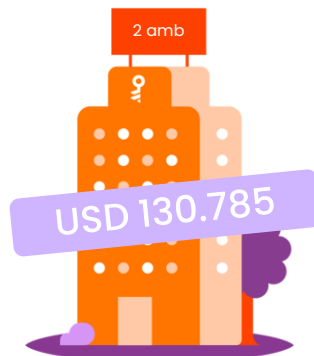
Tendencias de precios en  
el mercado



## Unidad media: precio y superficie



Sup. Cubierta 40m<sup>2</sup> - Monoambiente  
Balcón 4m<sup>2</sup>  
Precio 2.580 USD m<sup>2</sup>



Sup. Cubierta 50m<sup>2</sup> - 2 Ambientes  
Balcón 5m<sup>2</sup>  
Precio 2.491 USD m<sup>2</sup>



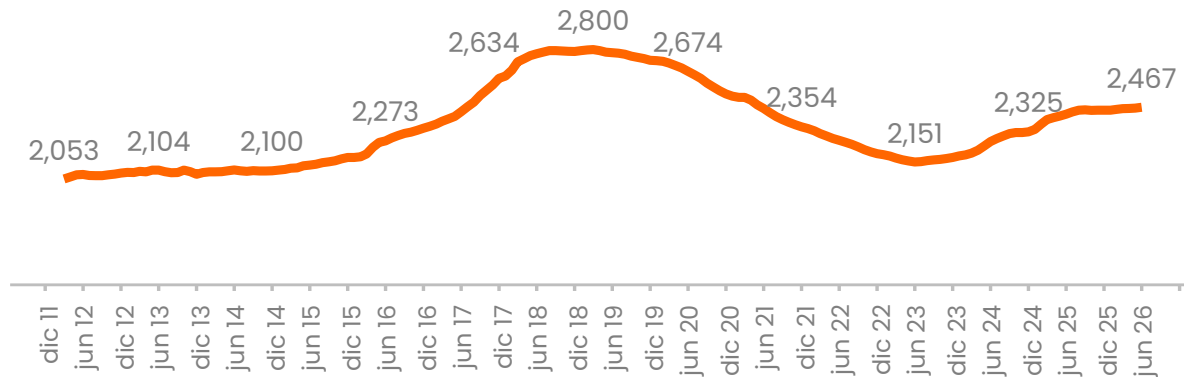
Sup. Cubierta 70m<sup>2</sup> - 3 Ambientes  
Balcón 7m<sup>2</sup>  
Precio 2.444 USD m<sup>2</sup>

El departamento monoambiente medio de 40 m<sup>2</sup> tiene un valor de 108 mil dólares. El departamento medio de dos ambientes y 50 m<sup>2</sup> tiene un valor de 130 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m<sup>2</sup> alcanza los 179 mil dólares.

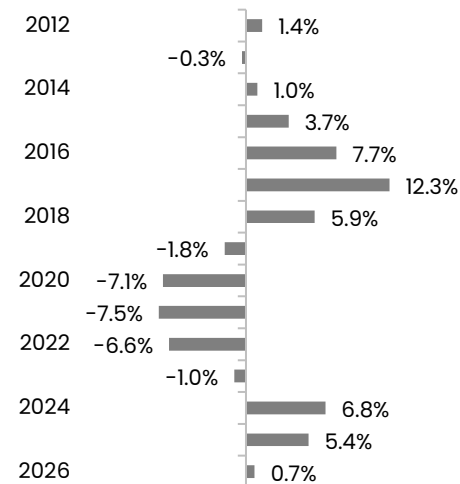


# Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2

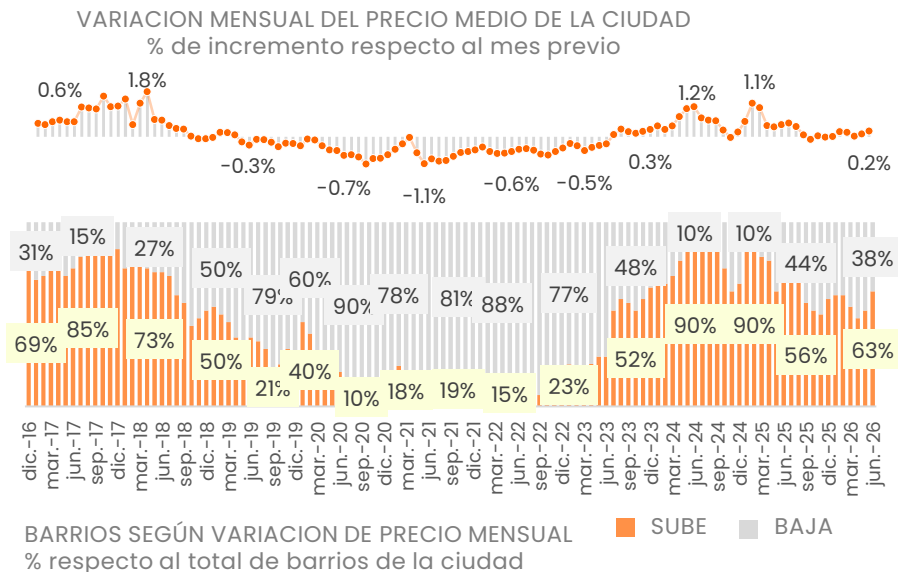


VARIACIÓN ANUAL

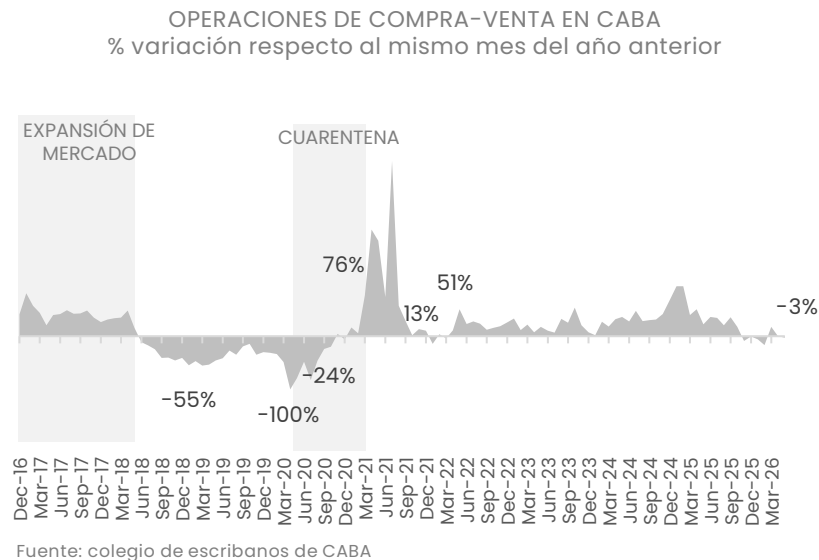


El precio medio de los departamentos en CABA se ubica en USD 2.467 por m2 en junio, sube 0.2% en el mes. En el primer semestre de 2026, el precio acumuló un incremento de 0.7%, muy inferior al registrado en el mismo período de 2025 (+4.4%). En los últimos 12 meses registra +1.6%, el menor incremento interanual en los últimos 27 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



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 junio 2026 el 63% de los barrios registra suba de precio mensual.

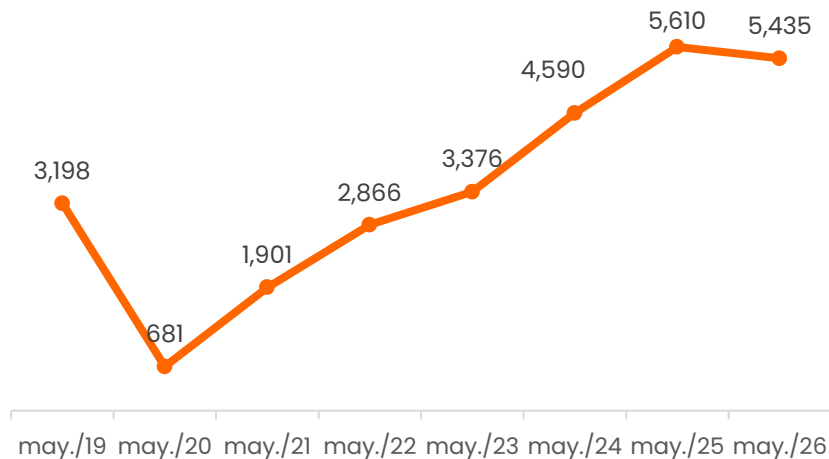


En mayo 2026 el volumen de escrituras fue 3% inferior al registrado en el mismo mes de 2025. El 11% de las escrituras fueron realizadas con hipoteca, 12 p.p. menos que hace un año atrás. En 2026 las escrituras acumulan una caída de 1.2% respecto de 2025.



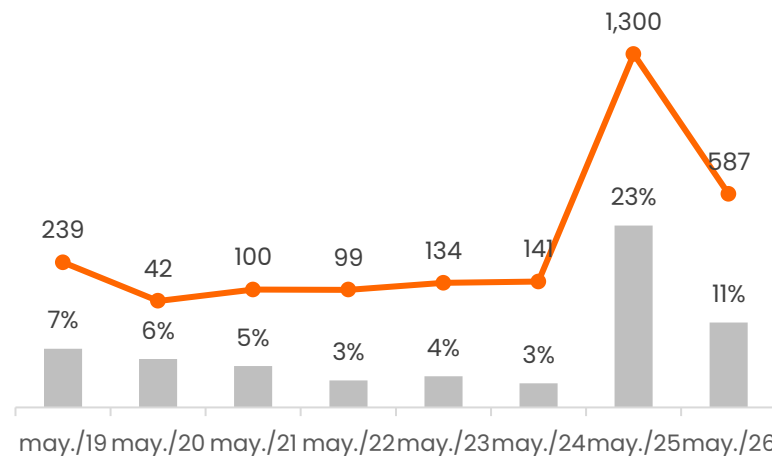
# Escrituras e hipotecas bancarias

VOLUMEN DE ESCRITURAS – MESES DE MAYO



En mayo 2026 se realizaron 5.435 escrituras en CABA, un volumen 3% inferior al de mayo 2025 pero 7.9 veces más que en mayo 2020 (mínimo).

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



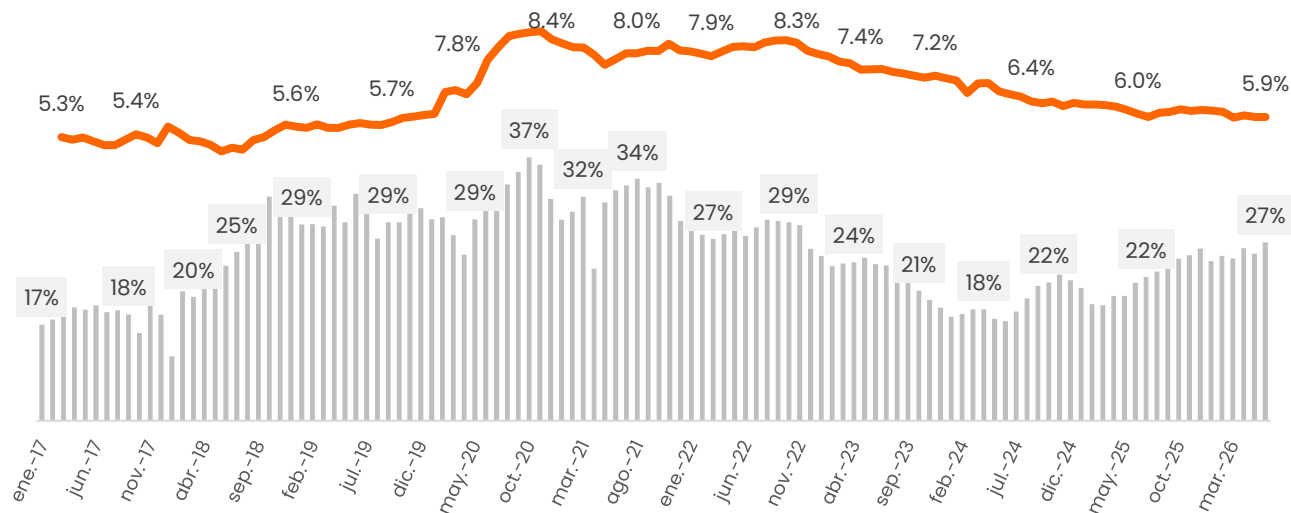
Desde 2019 el volumen de escrituras con hipoteca bancaria se fue reduciendo hasta alcanzar niveles mínimos de 3%. Sin embargo, a partir del segundo semestre de 2024, este volumen comenzó a crecer y en mayo 2026 representaron el 11% del total de escrituras, 12 p.p. menos que en mayo 2025.



# Anuncios con retasación de precio a la baja

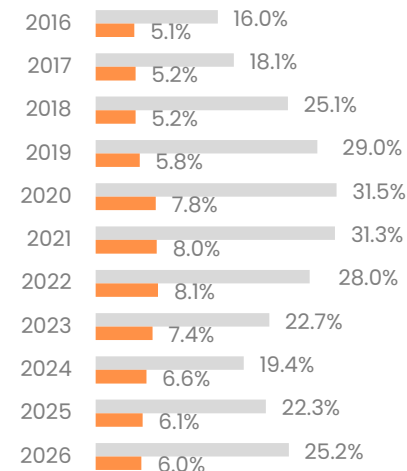
% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO EN ÚLTIMOS 6 MESES

% DE DESCUENTO PROMEDIO



% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO

% DE DESCUENTO PROMEDIO

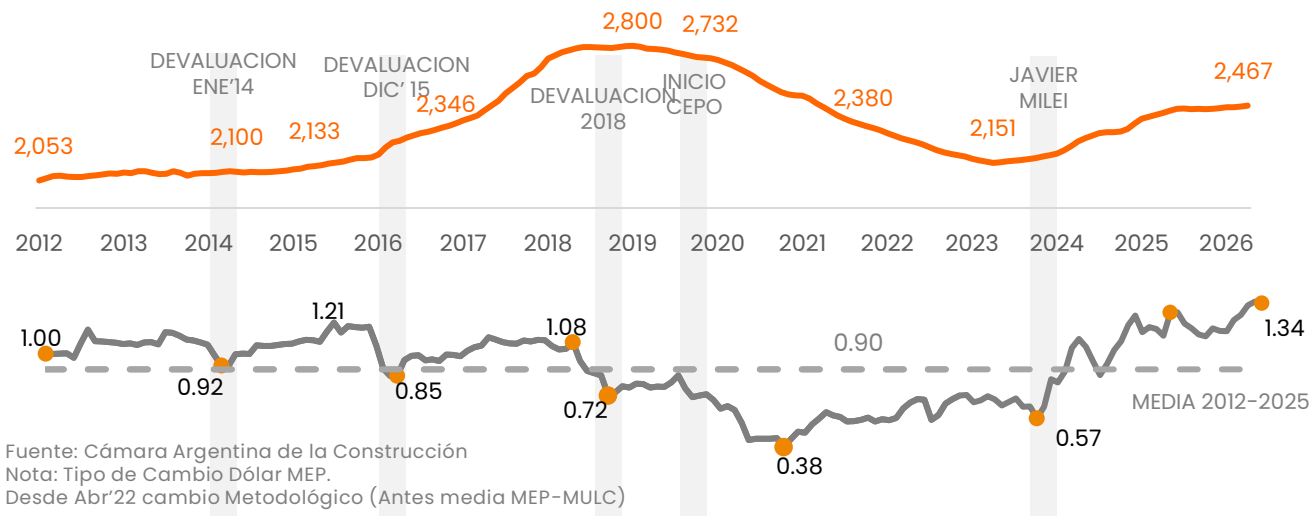


El volumen de departamentos en venta retasados a la baja en los últimos seis meses sube levemente y se ubica en 27% del total en abril. El descuento promedio efectuado se mantiene estable en 5.9% en junio.



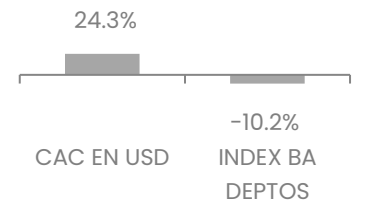
# Evolución del precio medio y costos de construcción

PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD

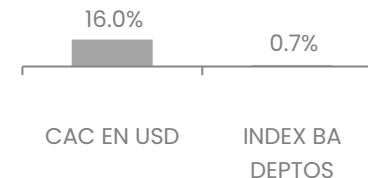


VARIACIÓN ACUMULADA

VARIACION DESDE ABRIL 2018



VARIACIÓN 2026

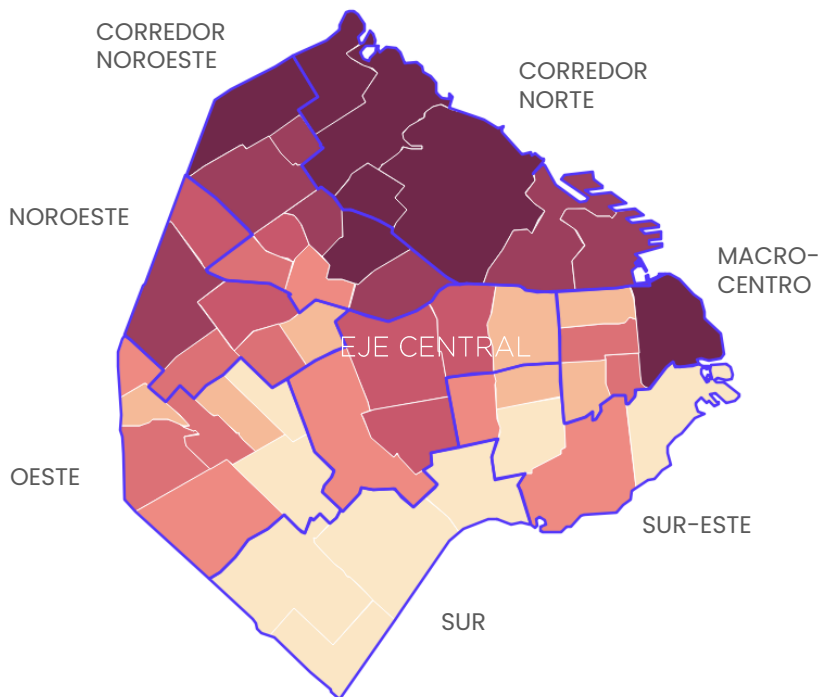


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción medido en dólares cae 0.8% en junio. En 2025, el 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. En el primer semestre de 2026, subió 16.0%. Desde las elecciones presidenciales de octubre 2023, acumula un aumento de 136%. Construir hoy cuesta 3.5 veces lo que costaba en octubre 2020 (mínimo de la serie) y un 49% por arriba del promedio 2012-2025.

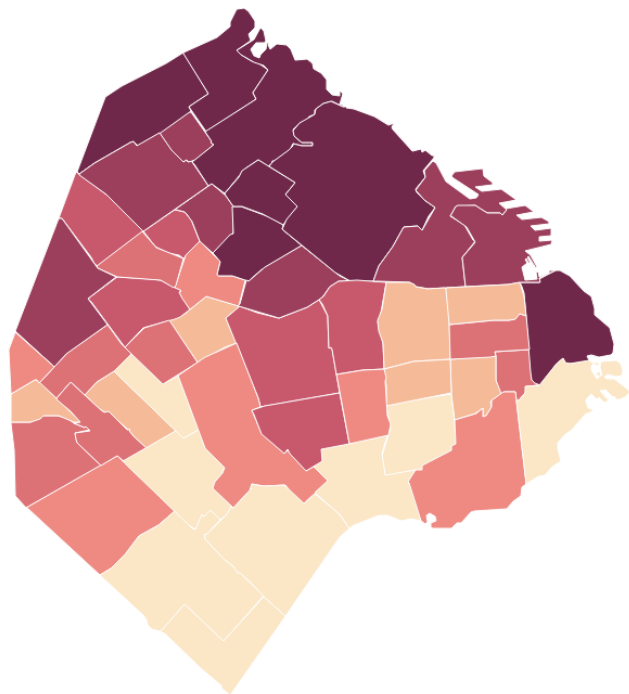


# Precio según zonas de la ciudad



| REGIÓN            | USD/M2 | VARIACIÓN |       |
|-------------------|--------|-----------|-------|
|                   |        | MES       | ANUAL |
| CORREDOR NORTE    | 3,166  | 0.4%      | 1.7%  |
| CORREDOR NOROESTE | 2,661  | 0.2%      | 4.0%  |
| CABA              | 2,467  | 0.2%      | 1.6%  |
| NOROESTE          | 2,323  | 0.2%      | 2.6%  |
| MACROCENTRO       | 2,218  | -0.2%     | -1.1% |
| EJE CENTRAL       | 2,150  | 0.0%      | 0.6%  |
| OESTE             | 1,920  | 0.2%      | 3.0%  |
| SUR ESTE          | 1,918  | 0.2%      | 0.6%  |
| SUR               | 1,227  | 0.5%      | -2.0% |

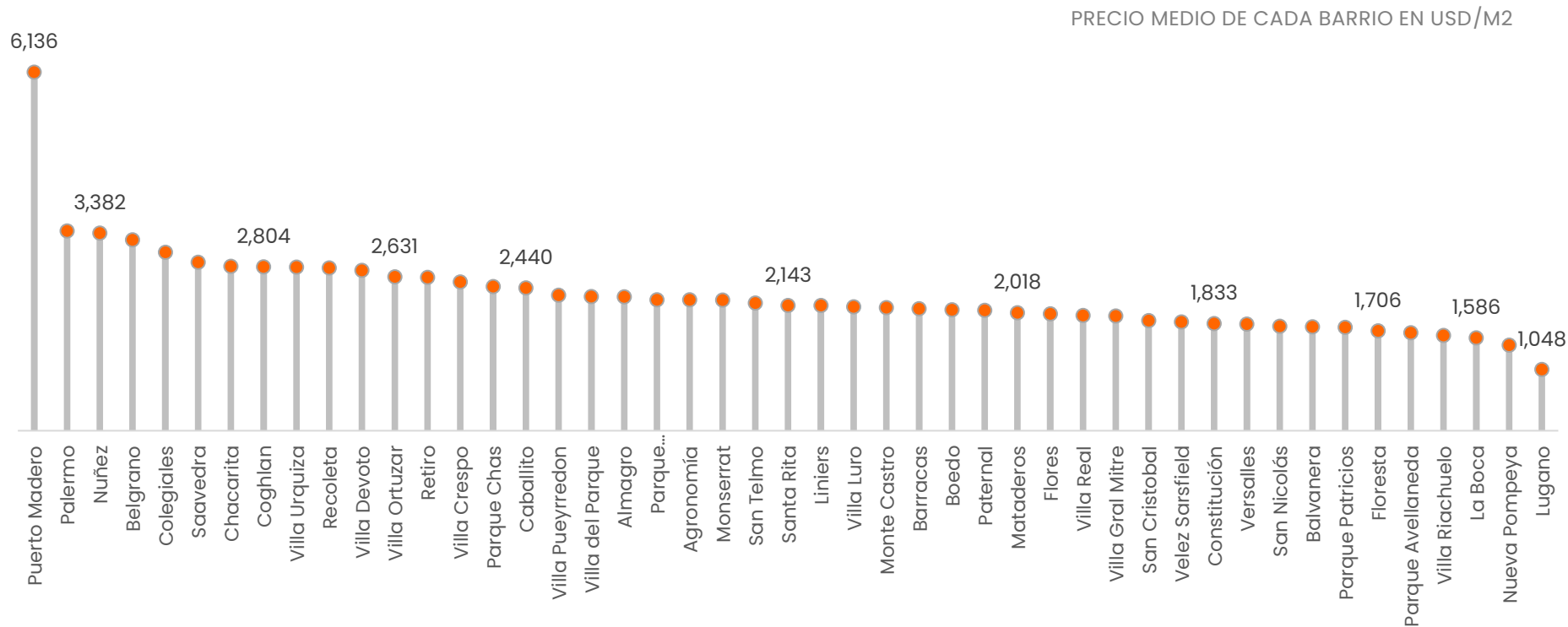
# Heat map de precios



|              | RANKING | BARRIO        | USD/M2 |
|--------------|---------|---------------|--------|
| MAYOR PRECIO | ●       | PUERTO MADERO | 6,136  |
|              | ●       | PALERMO       | 3,420  |
|              | ●       | NUÑEZ         | 3,382  |
| ZONA MEDIA   | ●       | VILLA ORTUZAR | 2,631  |
|              | ●       | ALMAGRO       | 2,288  |
|              | ●       | SANTA RITA    | 2,143  |
|              | ●       | BARRACAS      | 2,087  |
|              | ●       | SAN CRISTOBAL | 1,885  |
| MENOR PRECIO | ●       | LA BOCA       | 1,586  |
|              | ●       | NUEVA POMPEYA | 1,461  |
|              | ●       | LUGANO        | 1,048  |

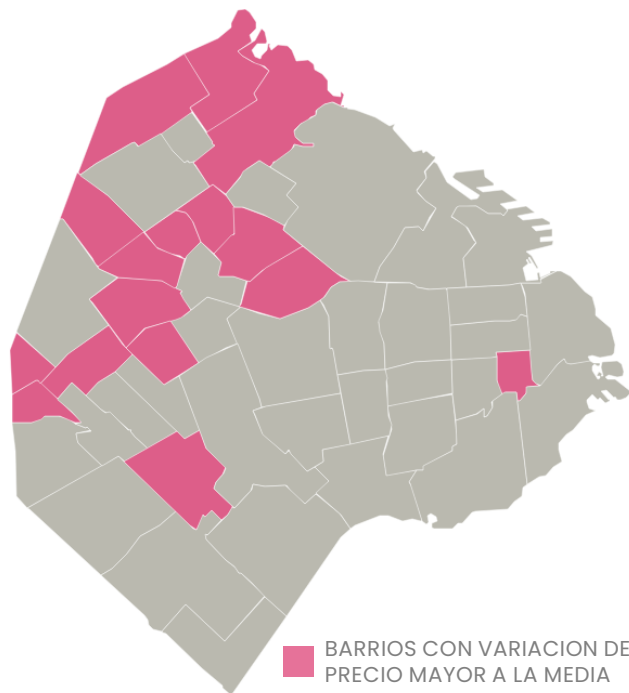
El rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 6.136 por m2 y mínimo en Lugano con USD 1.048 por m2.

# Precio de venta según barrios





# Heat map var. de precios anual



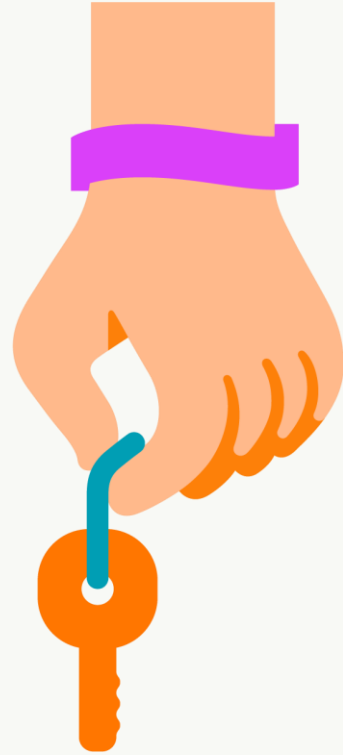
|            | RANKING | BARRIO            | VARIACIÓN 12 MESES |
|------------|---------|-------------------|--------------------|
| MAYOR SUBA | ●       | SAAVEDRA          | 9.4%               |
|            | ●       | PARQUE AVELLANEDA | 9.1%               |
|            | ●       | VILLA REAL        | 7.4%               |
| ZONA MEDIA | ●       | SAN TELMO         | 3.5%               |
|            | ●       | SAN CRISTOBAL     | 2.6%               |
|            | ●       | VILLA DEVOTO      | 2.2%               |
|            | ●       | VILLA RIACHUELO   | 1.5%               |
|            | ●       | CABALLITO         | 0.5%               |
|            | ●       | LUGANO            | -3.7%              |
| MAYOR BAJA | ●       | SAN NICOLÁS       | -4.7%              |
|            | ●       | CONSTITUCIÓN      | -5.3%              |

El 78% 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

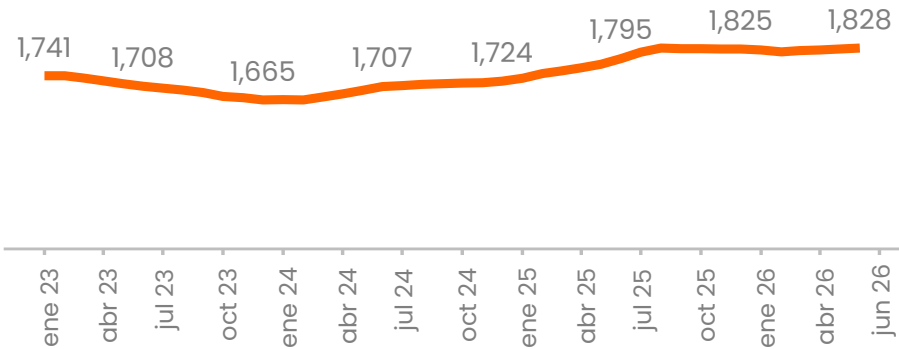


La casa promedio de tres dormitorios y 170 m2 tiene un valor de 304 mil dólares.

Una casa de 4 dormitorios y 260 m2 alcanza los 485 mil dólares.

# Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

| SERIE            | MES   | 2026  | ANUAL |
|------------------|-------|-------|-------|
| INFLACION EN USD | -0.8% | 18.8% | 8.6%  |
| CABA CASAS INDEX | 0.1%  | 0.1%  | 1.8%  |
| CAC EN USD       | -0.8% | 16.0% | 4.7%  |

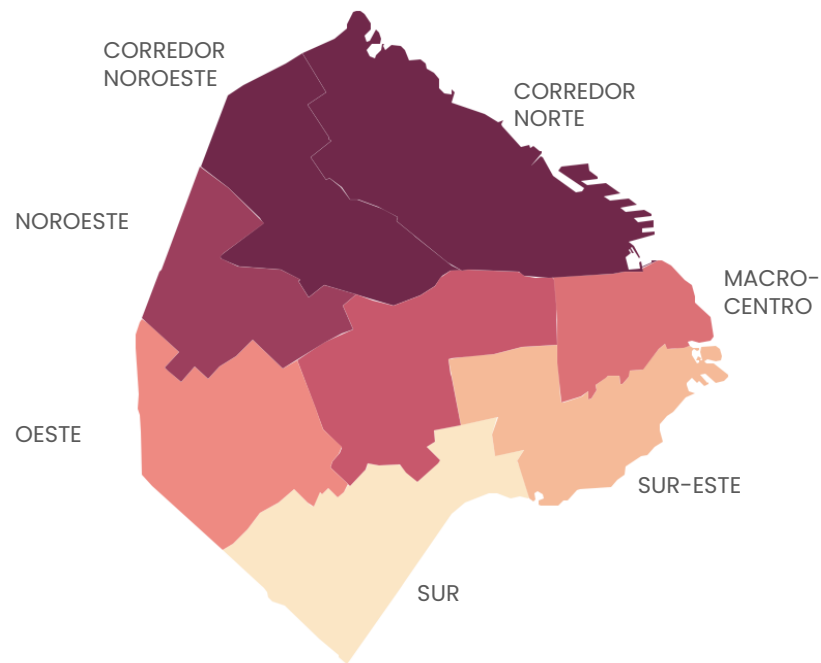
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

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

El precio medio de las casas en CABA se ubica en USD 1.828 por m2, sube 0.1% en junio. Durante el primer semestre de 2026, el precio se mantuvo prácticamente estable (+0.1%). Sin embargo, al comparar su evolución con la inflación medida en dólares, se observa una caída real del 18.7%. En los últimos 12 meses el precio sube 1.8% nominalmente. Las casas de hasta tres habitaciones continúan liderando la suba interanual de precios.

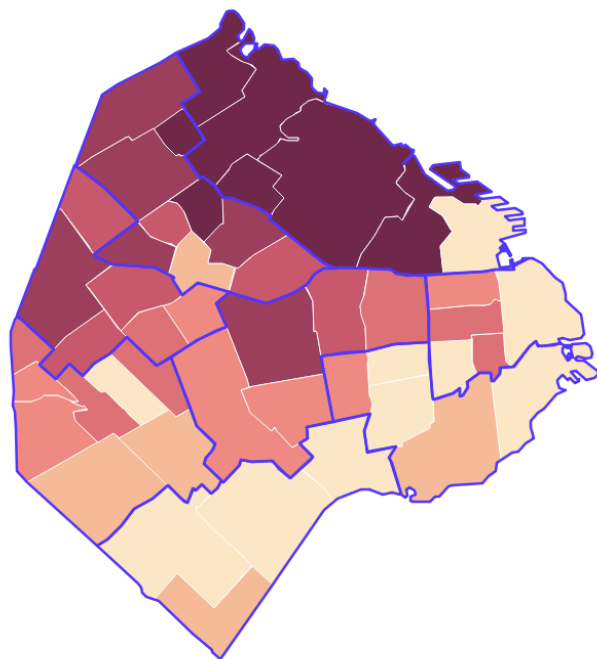


## Precio según región de la ciudad



| REGIÓN            | USD/M2 | VARIACIÓN |       |
|-------------------|--------|-----------|-------|
|                   |        | MES       | ANUAL |
| CORREDOR NORTE    | 2,873  | 0.5%      | 1.2%  |
| CABA              | 1,828  | 0.1%      | 1.8%  |
| CORREDOR NOROESTE | 1,711  | 0.6%      | 1.2%  |
| NOROESTE          | 1,606  | 0.3%      | 3.5%  |
| MACROCENTRO       | 1,446  | 0.9%      | 12.1% |
| EJE CENTRAL       | 1,390  | -0.7%     | -0.8% |
| OESTE             | 1,208  | 0.4%      | -0.1% |
| SUR ESTE          | 1,027  | -1.1%     | -4.0% |
| SUR               | 837    | -0.3%     | -0.7% |

# Heat map de precios



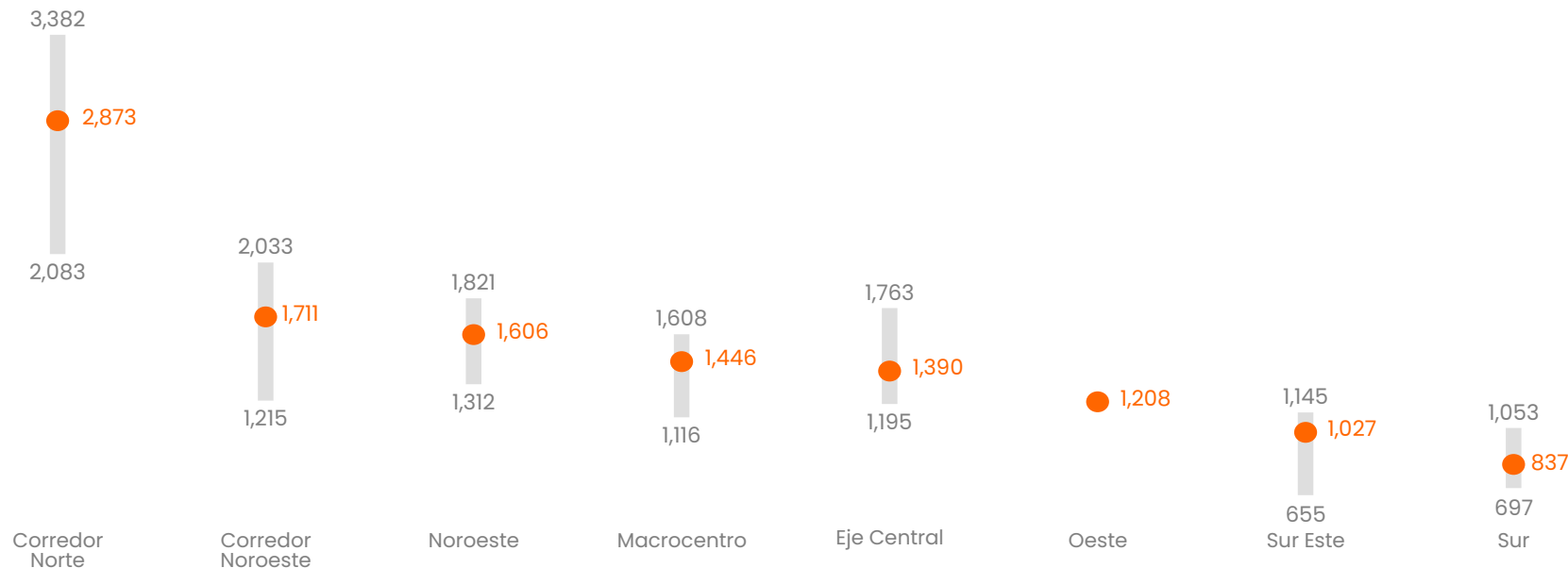
|                 | RANKING | BARRIO           | USD/M2 |
|-----------------|---------|------------------|--------|
| MAYOR<br>PRECIO | ●       | PALERMO          | 3,382  |
|                 | ●       | BELGRANO         | 2,943  |
|                 | ●       | RECOLETA         | 2,451  |
| ZONA<br>MEDIA   | ●       | CABALLITO        | 1,763  |
|                 | ●       | VILLA PUEYRREDON | 1,462  |
|                 | ●       | LINIERS          | 1,301  |
|                 | ●       | VILLA LURO       | 1,255  |
|                 | ●       | NUEVA POMPEYA    | 779    |
| MENOR<br>PRECIO | ●       | VILLA SOLDATI    | 697    |
|                 | ●       | LA BOCA          | 655    |

Palermo es el barrio más caro con un precio medio de USD 3.382 por m2. La Boca es el más económico.



# Precios según región de la ciudad

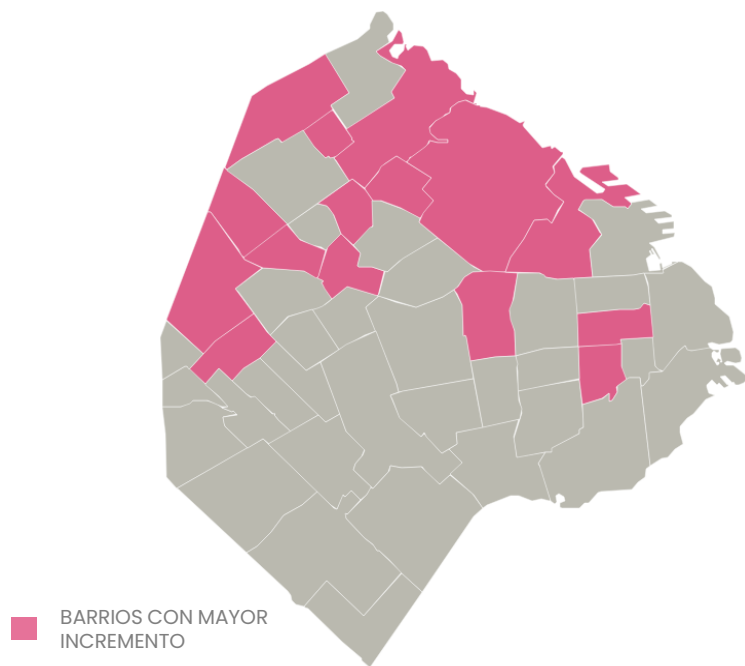
PRECIOS MEDIOS DE LAS **REGIONES**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO  
PRECIOS EN USD/M2



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     | 27.1%           |
|                  | PARQUE CHAS      | 15.0%           |
|                  | SAN TELMO        | 11.3%           |
| ZONA MEDIA       | MATADEROS        | 3.1%            |
|                  | MONTE CASTRO     | 1.9%            |
|                  | SAAVEDRA         | 0.4%            |
|                  | SANTA RITA       | -0.1%           |
|                  | VILLA REAL       | -2.6%           |
|                  | PARQUE PATRICIOS | -6.5%           |
| MAYOR DESCENSO   | MONSERRAT        | -8.5%           |
|                  | LA BOCA          | -20.9%          |

El 56% de los barrios registra suba de precio interanual. Constitución es el de mayor incremento. La Boca es el de mayor retroceso.

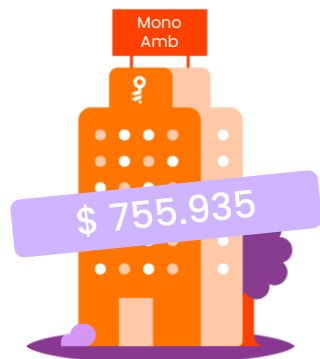
# Precios de alquiler

Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta

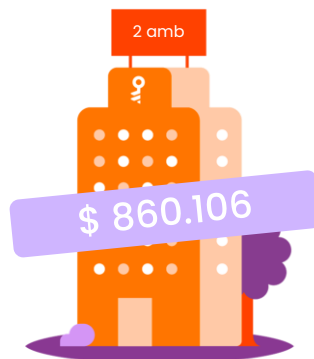




## Unidad media: precio y superficie



Sup. Cubierta 40m<sup>2</sup> - Monoambiente  
Balcón 4m<sup>2</sup>  
Precio 17.998 \$/m<sup>2</sup>/mes



Sup. Cubierta 50m<sup>2</sup> - 2 Ambientes  
Balcón 5m<sup>2</sup>  
Precio 16.383 \$/m<sup>2</sup>/mes



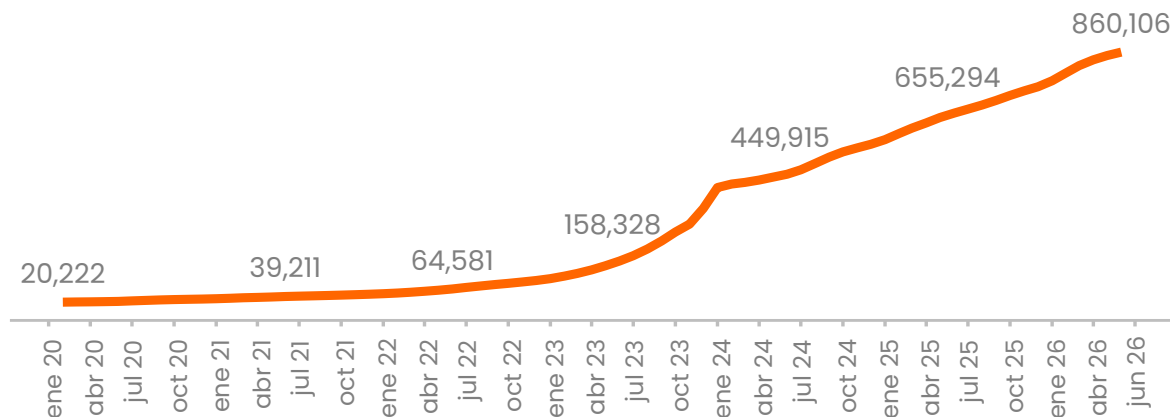
Sup. Cubierta 70m<sup>2</sup> - 3 Ambientes  
Balcón 7m<sup>2</sup>  
Precio 15.741 \$/m<sup>2</sup>/mes

El departamento monoambiente medio de 40 m<sup>2</sup> se alquila por \$ 755.935 por mes. El departamento medio de 2 ambientes y 50 m<sup>2</sup> se alquila por \$ 860.106 por mes. Los departamentos de 3 ambientes y 70 m<sup>2</sup> se alquilan por \$ 1.156.992 por mes.

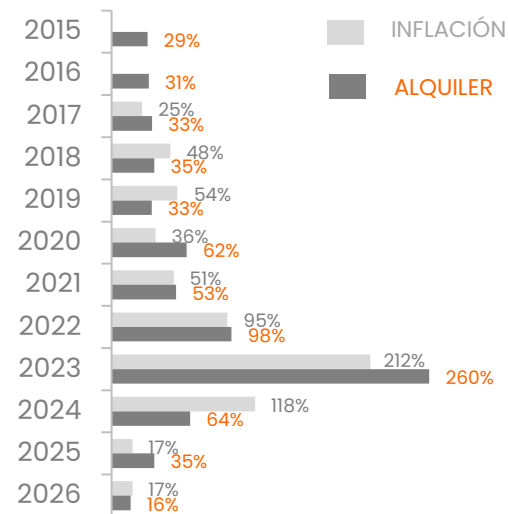


# Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO

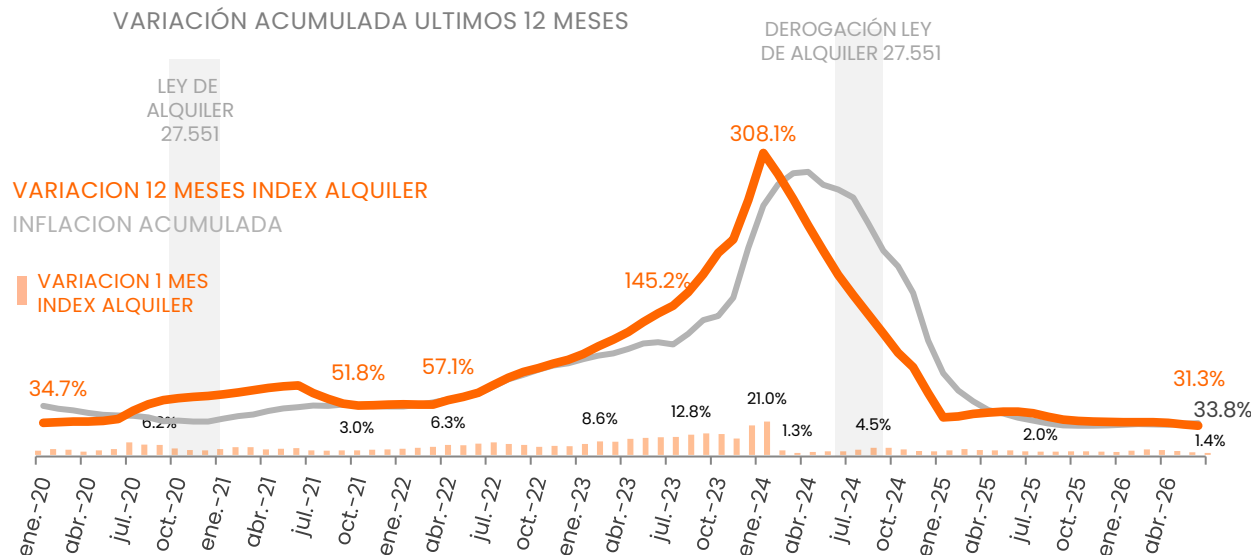


FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$860.106 por mes, sube 1.4% en junio. En el primer semestre de 2026, el alquiler acumuló una suba de 15.7%, por debajo de la inflación (17.1%), derivando en una caída real de 1.4%. En los últimos 12 meses el precio medio en CABA registra un incremento de 31.3%, el menor incremento interanual desde noviembre 2019.

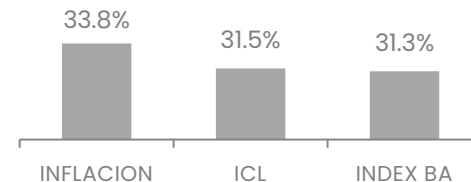


# Variación del precio medio de la ciudad

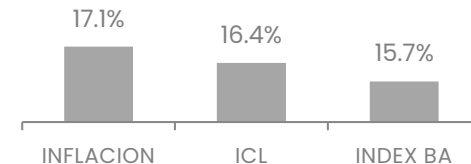


ALQUILER INDEX, INFLACIÓN E ICL  
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACIÓN ACUMULADA 2026

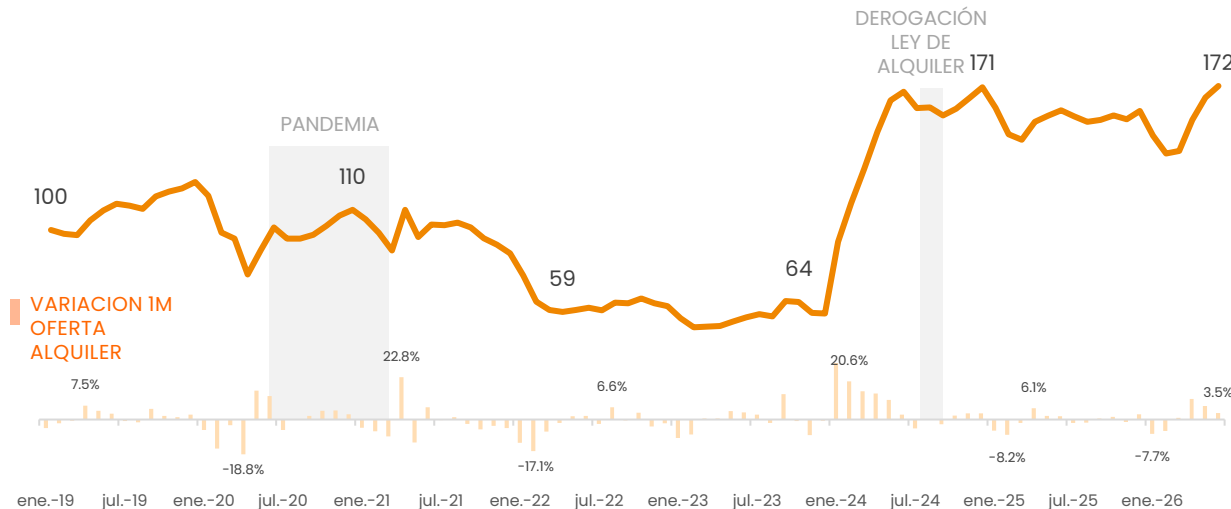


FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

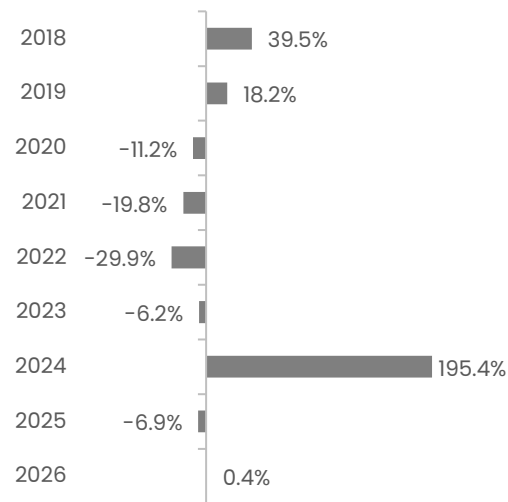
El precio de alquiler (nuevos contratos) en CABA se desaceleró fuertemente en febrero 2024, luego de la derogación de la Ley de Alquiler. Actualmente se ubica en +1.4% mensual. Los precios (nuevos contratos) acumulan suba de 31.3% en los últimos doce meses, por abajo de la inflación (33.8%) y casi igual que el ajuste del ICL (31.5%).

# Evolución de la oferta de alquiler en la ciudad

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



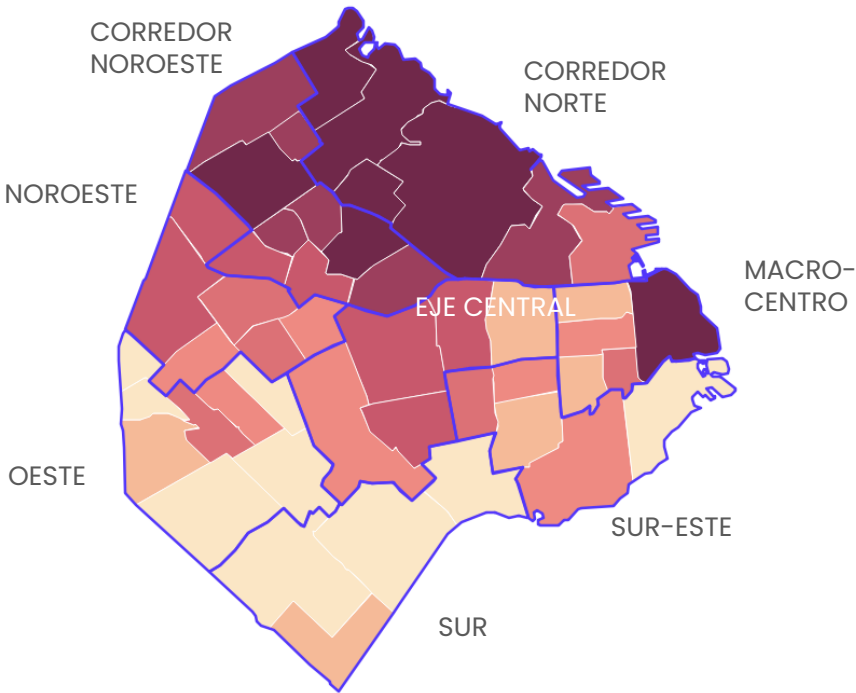
VARIACIÓN ANUAL



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 junio 2026 crece 3.5%. El volumen de oferta actual es 3.4 veces superior al registrado en feb'23 (mínimo).



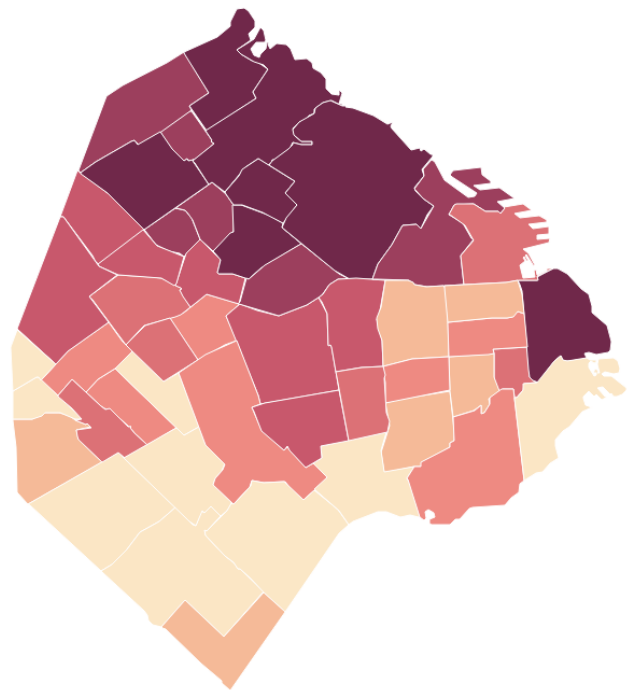
# Precio según zonas de la ciudad



| REGIÓN            | ARS/MES | VARIACIÓN |       |
|-------------------|---------|-----------|-------|
|                   |         | MES       | ANUAL |
| CORREDOR NORTE    | 927,173 | 1.5%      | 32.9% |
| CORREDOR NOROESTE | 900,449 | 1.5%      | 31.3% |
| CABA              | 860,106 | 1.4%      | 31.3% |
| NOROESTE          | 824,150 | 1.6%      | 29.3% |
| EJE CENTRAL       | 824,048 | 1.4%      | 31.4% |
| MACROCENTRO       | 808,586 | 1.3%      | 28.4% |
| SUR ESTE          | 793,548 | 0.9%      | 30.2% |
| OESTE             | 760,714 | 0.7%      | 28.2% |
| SUR               | 685,571 | 0.4%      | 27.6% |



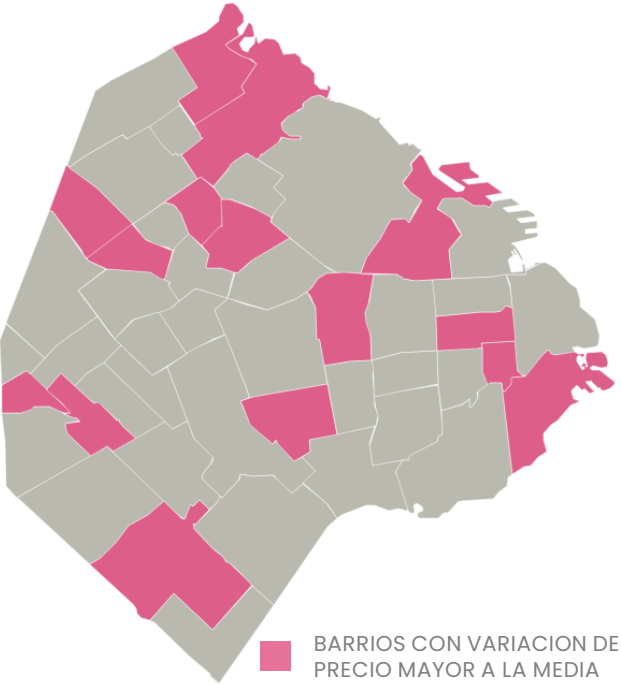
## Heat map de precios



|                 | RANKING | BARRIO           | ARS/MES   |
|-----------------|---------|------------------|-----------|
| MAYOR<br>PRECIO | 1       | PUERTO MADERO    | 1,260,640 |
|                 | 2       | NUÑEZ            | 980,640   |
|                 | 3       | PALERMO          | 956,700   |
| ZONA<br>MEDIA   | 4       | PARQUE CHAS      | 888,809   |
|                 | 5       | VILLA PUEYRREDON | 828,927   |
|                 | 6       | VILLA DEL PARQUE | 813,422   |
|                 | 7       | VILLA GRAL MITRE | 803,543   |
|                 | 8       | VERSALLES        | 702,814   |
| MENOR<br>PRECIO | 9       | NUEVA POMPEYA    | 701,626   |
|                 | 10      | LUGANO           | 658,410   |

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 1.260.640 por mes. Lugano es el más económico con \$ 658.410 por mes.

# Heat map var. de precios anual



|            | RANKING | BARRIO           | VARIACIÓN 12 MESES |
|------------|---------|------------------|--------------------|
| MAYOR SUBA | ●       | AGRONOMÍA        | 39.0%              |
|            | ●       | PARQUE CHACABUCO | 38.3%              |
|            | ●       | VILLA LURO       | 37.4%              |
| ZONA MEDIA | ●       | LA BOCA          | 33.8%              |
|            | ●       | VELEZ SARSFIELD  | 31.8%              |
|            | ●       | CABALLITO        | 30.7%              |
|            | ●       | COGHLAN          | 29.4%              |
|            | ●       | SAN CRISTOBAL    | 28.2%              |
| MAYOR BAJA | ●       | LINIERS          | 22.1%              |
|            | ●       | NUEVA POMPEYA    | 17.2%              |
|            | ●       | PUERTO MADERO    | 2.1%               |

Agronomía y Parque Chacabuco son los barrios con mayor incremento de precio interanual. Puerto Madero es el de menor incremento.

# Rentabilidad inmobiliaria

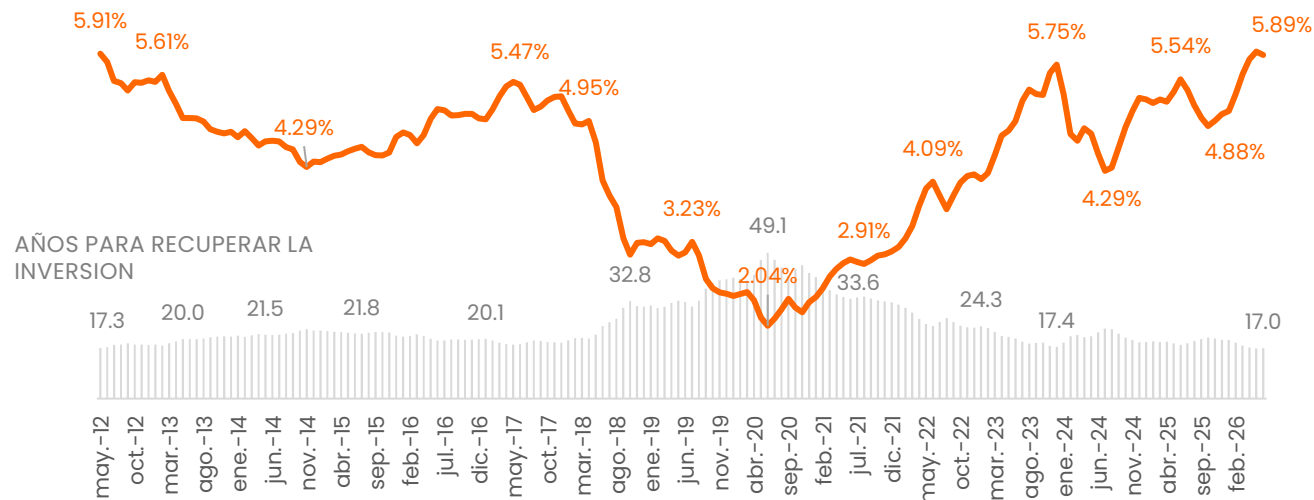
Retorno bruto anual,  
porcentaje de la inversión



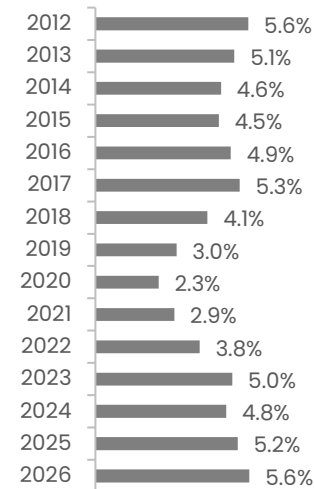


# Retorno bruto anual del alquiler

## EVOLUCIÓN MENSUAL



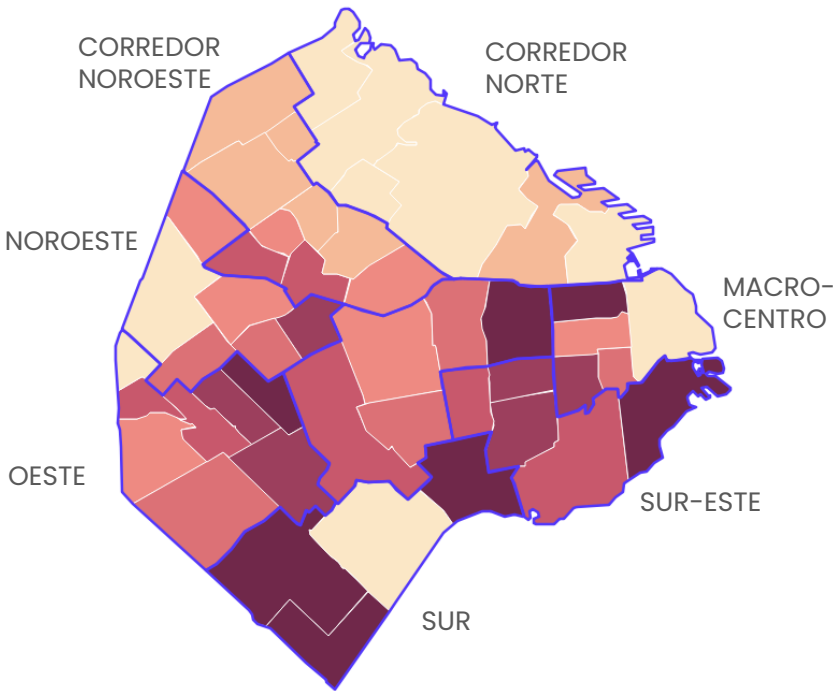
## PROMEDIO ANUAL



La relación alquiler/precio retrocede levemente en junio y se ubica en 5.89% bruto anual.

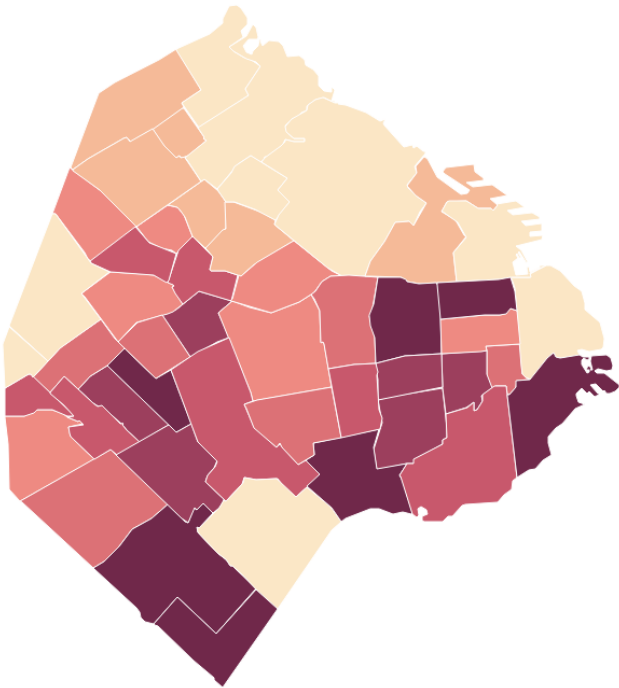
Se necesitan 17.0 años de alquiler para recuperar la inversión, 5.8% menos de lo requerido un año atrás.

# Retorno anual del alquiler



| REGIÓN            | % PRECIO         | VARIACIÓN |       |
|-------------------|------------------|-----------|-------|
|                   |                  | MES       | ANUAL |
| SUR               | <div></div> 9.7% | ▼         | ▲     |
| SUR ESTE          | <div></div> 7.0% | ▼         | ▲     |
| MACROCENTRO       | <div></div> 6.6% | =         | ▲     |
| OESTE             | <div></div> 6.6% | ▼         | ▲     |
| EJE CENTRAL       | <div></div> 6.5% | =         | ▲     |
| NOROESTE          | <div></div> 6.0% | =         | ▲     |
| CABA              | <div></div> 5.9% | =         | ▲     |
| CORREDOR NOROESTE | <div></div> 5.7% | =         | ▲     |
| CORREDOR NORTE    | <div></div> 5.0% | =         | ▲     |

# Retorno anual del alquiler



|               | RANKING | BARRIO        | RETORNO |
|---------------|---------|---------------|---------|
| MAYOR RETORNO | ●       | LUGANO        | 10.5%   |
|               | ●       | NUEVA POMPEYA | 8.0%    |
|               | ●       | LA BOCA       | 8.0%    |
| ZONA MEDIA    | ●       | CONSTITUCIÓN  | 6.9%    |
|               | ●       | VERSALLES     | 6.4%    |
|               | ●       | MONTE CASTRO  | 6.3%    |
|               | ●       | PARQUE CHAS   | 6.0%    |
|               | ●       | VILLA ORTUZAR | 5.6%    |
|               | ●       | NUÑEZ         | 4.8%    |
| MENOR RETORNO | ●       | PALERMO       | 4.7%    |
|               | ●       | PUERTO MADERO | 3.4%    |

Lugano y Nueva Pompeya son los mejores barrios para inversores que buscan renta.

# Informe del mercado inmobiliario

*Ciudad de Buenos Aires*



[zonaprop.com.ar](https://zonaprop.com.ar)

Grupo  
QuintoAndar

[grupoquintoandar.com](https://grupoquintoandar.com)

