

Index Zonaprop

Informe del mercado inmobiliario

 Ciudad de Buenos Aires

 Julio 2026





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio sube 0.1% en julio y registra +1.3% en 12 meses

El precio medio de los departamentos en CABA sube 0.1% en julio y se ubica en USD 2.471 por m2, nivel similar al de mayo 2021. En 2026 acumula un incremento de 0.9%. En los últimos 12 meses registra +1.3%, el menor incremento interanual en los últimos 28 meses. El precio actual se mantiene 11.7% 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 131 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 179 mil dólares.

Alquiler

El precio medio sube 1.6% en julio y registra +30.7% en 12 meses

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$873.668 por mes, sube 1.6% en julio. En 2026, el alquiler acumula +17.5%, por debajo de la inflación (+19.2%), derivando en una caída real de 1.7%. En los últimos 12 meses, el precio medio en CABA sube 30.7%. Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio.

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 1.308.569 por mes. Lugano es el más económico con \$ 656.159 por mes.

Rentabilidad

La rentabilidad cae levemente y se ubica en 5.76% bruto anual

La relación alquiler/precio retrocede levemente en julio y se ubica en 5.76% bruto anual. Se necesitan 17.3 años de alquiler para recuperar la inversión, 6.5% menos de lo requerido un año atrás.

Lugano y La Boca 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.

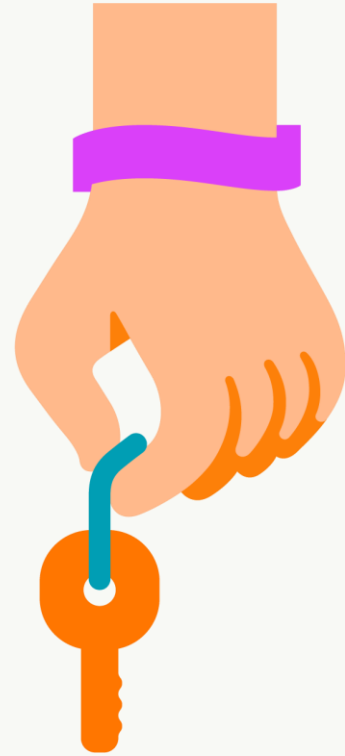
🔍 Metodología

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

Precios de venta

Departamentos

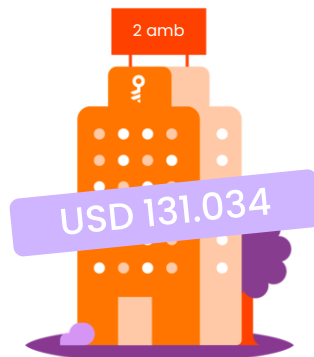
Tendencias de precios en
el mercado



Unidad media: precio y superficie



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



Sup. Cubierta 50m² - 2 Ambientes
Balcón 5m²
Precio 2.496 USD m²



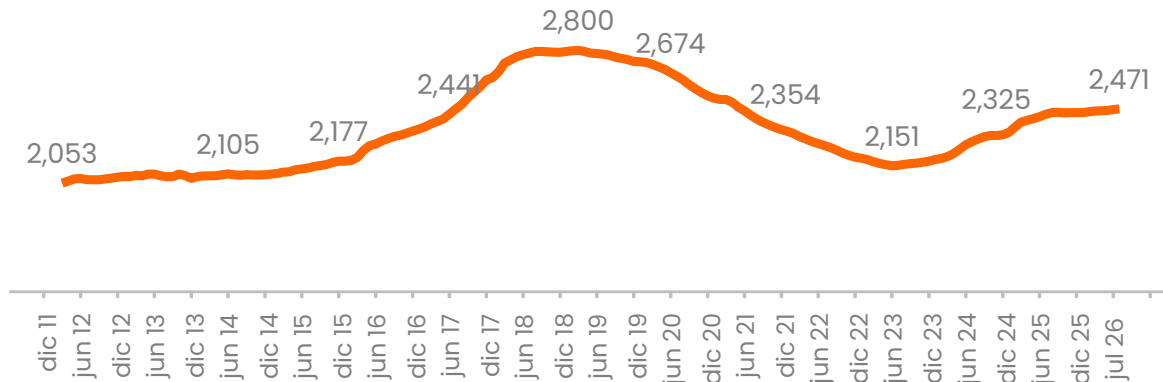
Sup. Cubierta 70m² - 3 Ambientes
Balcón 7m²
Precio 2.446 USD m²

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

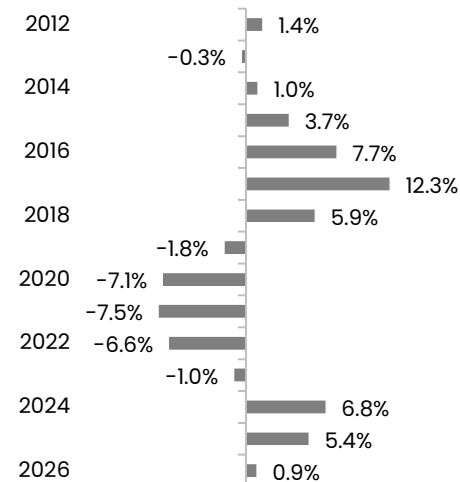


Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2

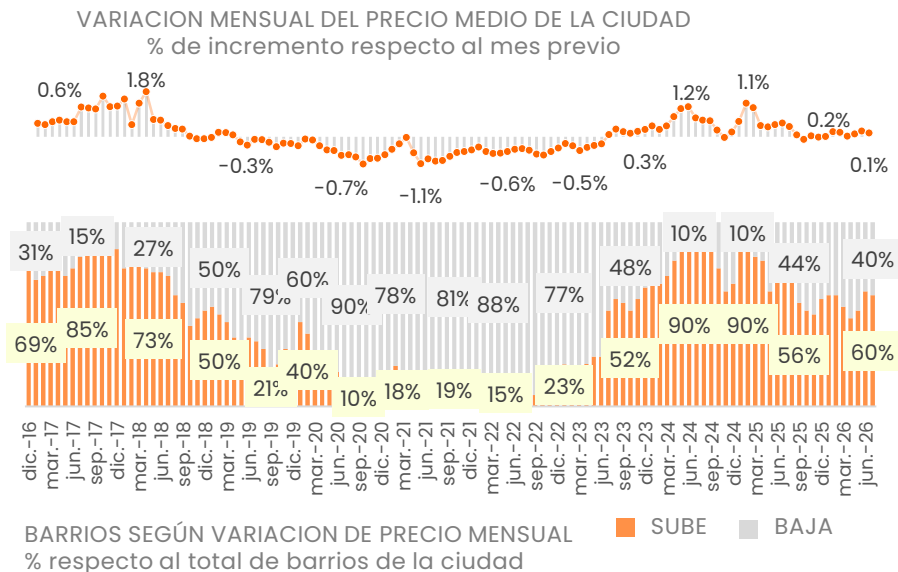


VARIACIÓN ANUAL

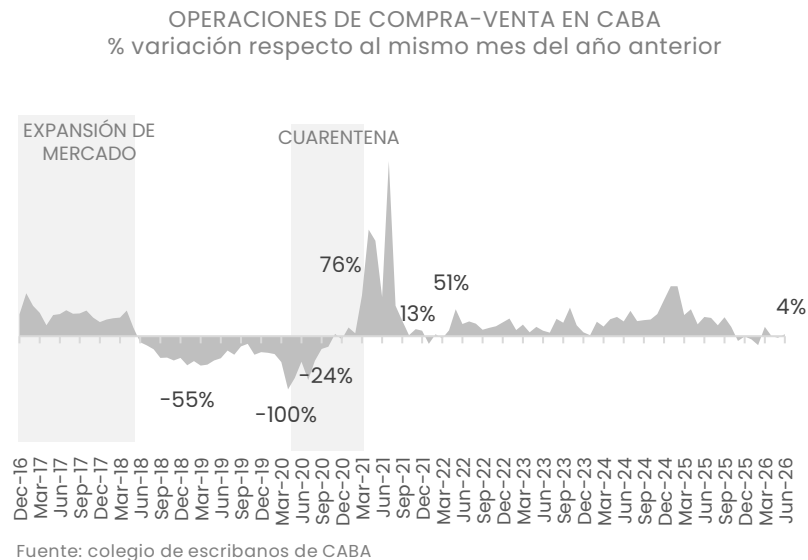


El precio medio de los departamentos en CABA sube 0.1% en julio y se ubica en USD 2.471 por m2, nivel similar al de mayo 2021. En 2026 acumula un incremento de 0.9%. En los últimos 12 meses registra +1.3%, el menor incremento interanual en los últimos 28 meses. El precio actual se mantiene 11.7% por 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 julio 2026 el 60% de los barrios registra suba de precio mensual.

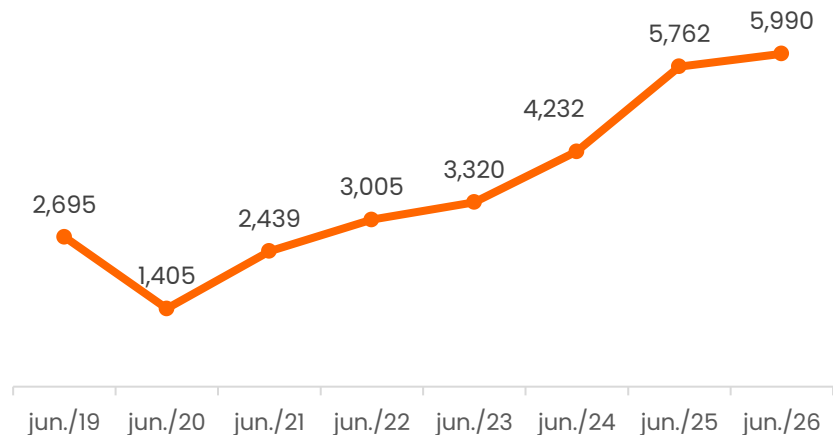


En junio 2026 el volumen de escrituras fue 4% superior al registrado en el mismo mes de 2025. El 13% de las escrituras fueron realizadas con hipoteca, 8 p.p. menos que hace un año atrás. En 2026 las escrituras acumulan una leve caída de 0.2% respecto de 2025.



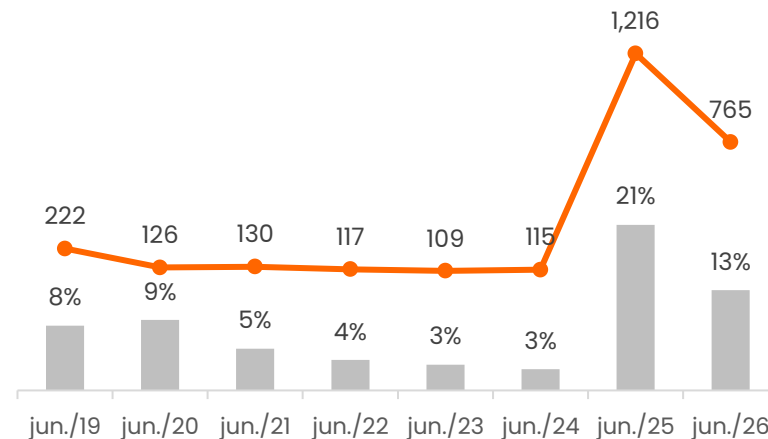
Escrituras e hipotecas bancarias

VOLUMEN DE ESCRITURAS – MESES DE JUNIO



En junio 2026 se realizaron 5.990 escrituras en CABA, un volumen 4% superior al de junio 2025 y 4.3 veces más que en junio 2020 (mínimo).

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



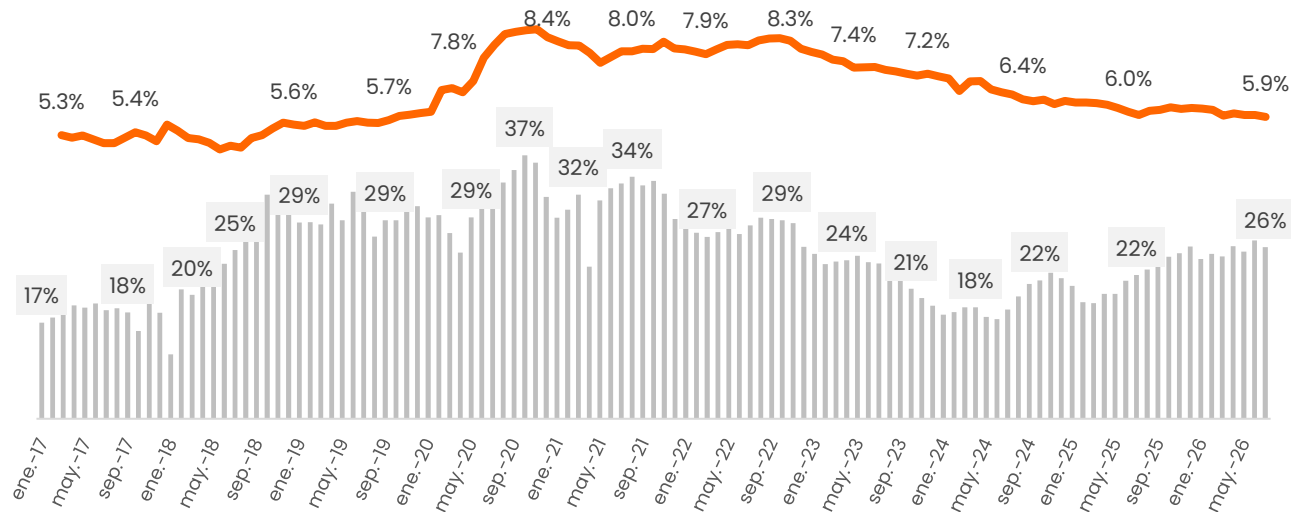
Desde 2019 el volumen de escrituras con hipoteca bancaria se fue reduciendo hasta alcanzar niveles mínimos de 3%. Sin embargo, a partir del segundo semestre de 2024, el volumen comenzó a crecer y en junio 2026 representaron el 13% del total de escrituras, 8 p.p. menos que en junio 2025.



Anuncios con retasación de precio a la baja

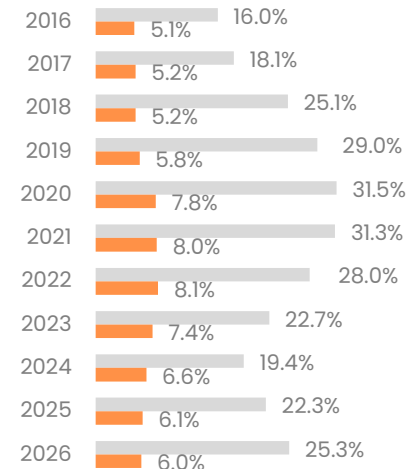
% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO EN ÚLTIMOS 6 MESES

% DE DESCUENTO PROMEDIO



% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO

% DE DESCUENTO PROMEDIO

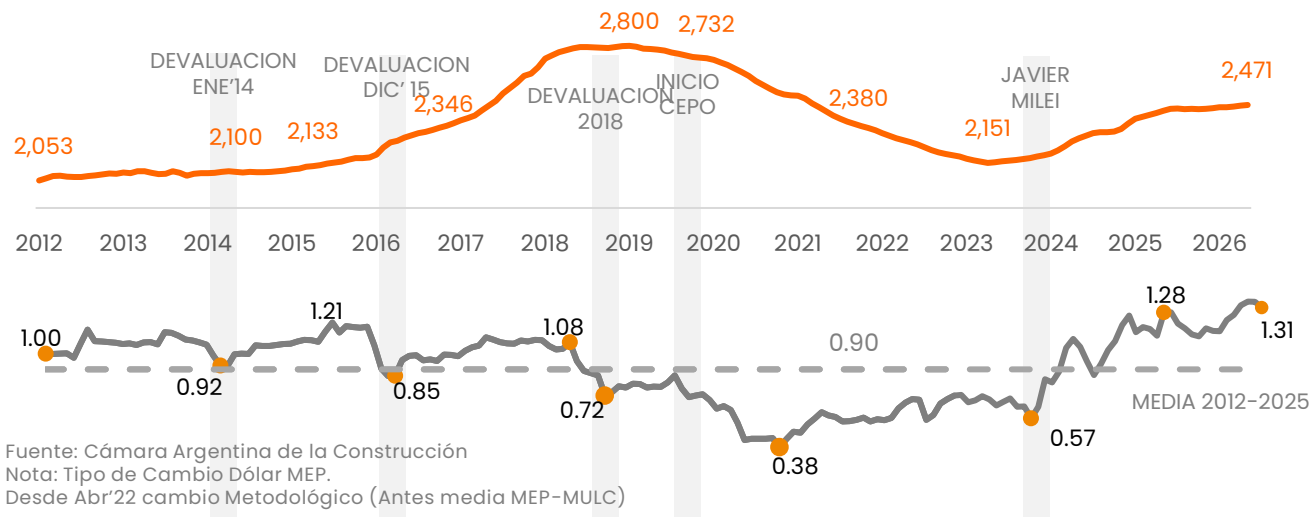


El volumen de departamentos en venta retasados a la baja en los últimos seis meses cae levemente y se ubica en 26% del total en julio. El descuento promedio efectuado se mantiene estable en 5.9%.

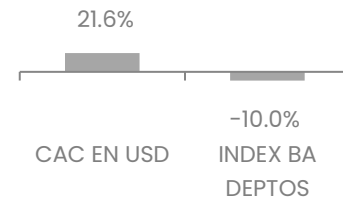


Evolución del precio medio y costos de construcción

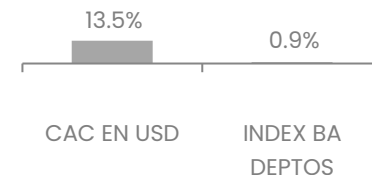
PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACIÓN ACUMULADA
 VARIACION DESDE ABRIL 2018



VARIACIÓN 2026

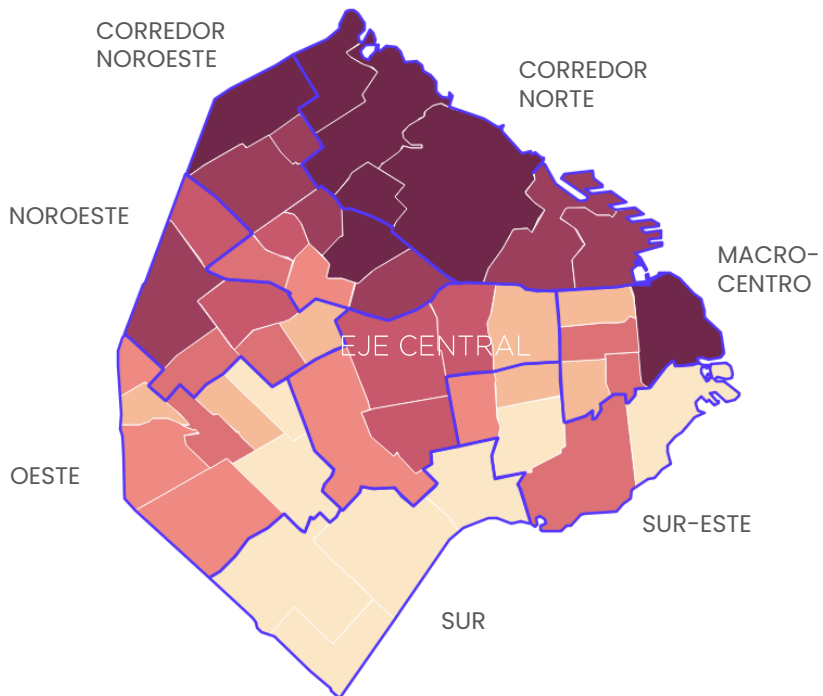


FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción medido en dólares cae 2.9% en julio. 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 2026 sube 13.5%. 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.

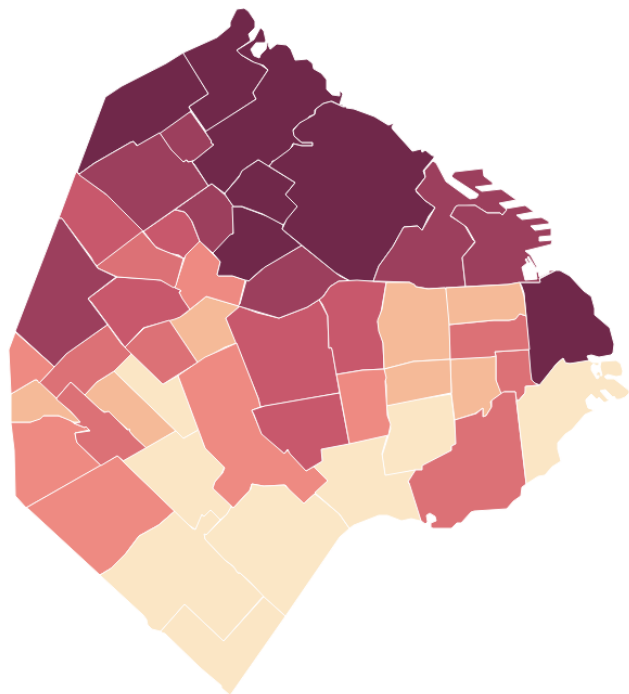


Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	3,175	0.3%	1.6%
CORREDOR NOROESTE	2,663	0.1%	3.3%
CABA	2,471	0.1%	1.3%
NOROESTE	2,322	-0.1%	1.7%
MACROCENTRO	2,216	-0.1%	-2.0%
EJE CENTRAL	2,146	-0.2%	-0.2%
OESTE	1,926	0.3%	2.8%
SUR ESTE	1,924	0.3%	0.7%
SUR	1,245	1.5%	0.6%

Heat map de precios

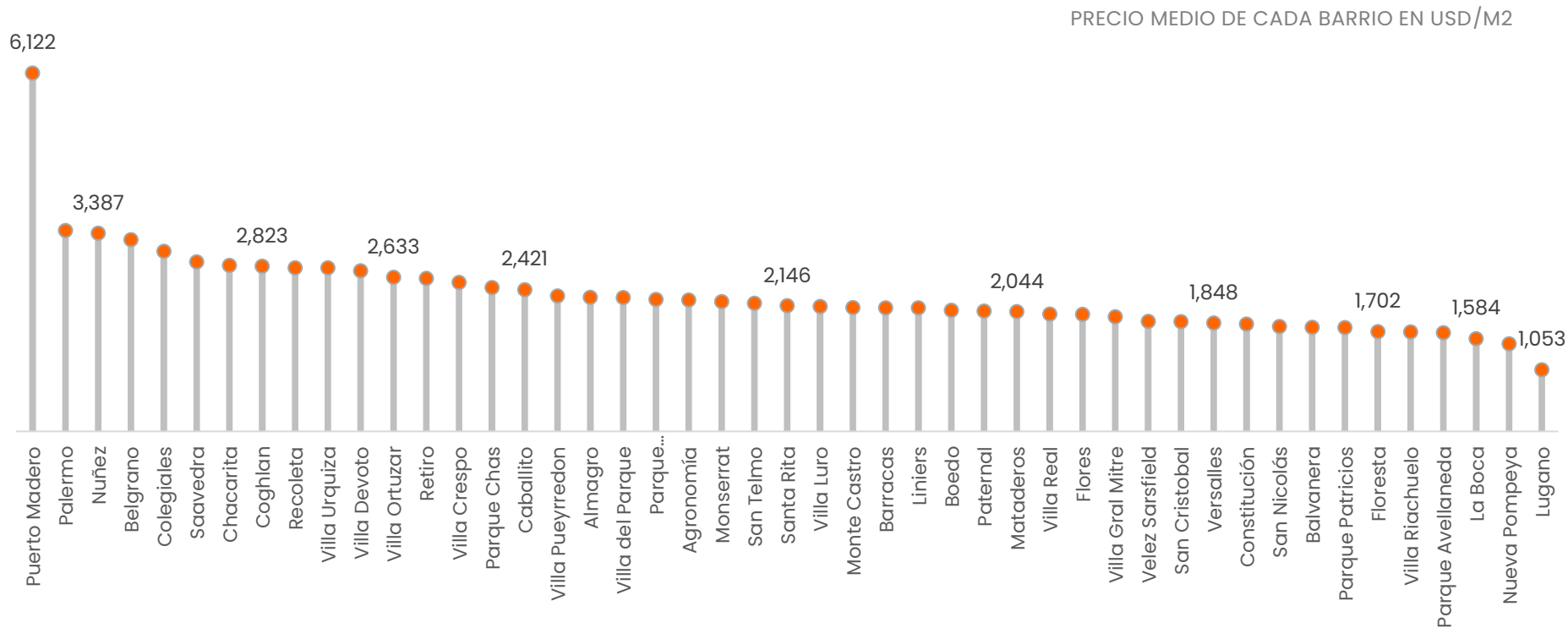


	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PUERTO MADERO	6,122
	●	PALERMO	3,431
	●	NUÑEZ	3,387
ZONA MEDIA	●	VILLA ORTUZAR	2,633
	●	VILLA DEL PARQUE	2,284
	●	SANTA RITA	2,146
	●	LINIERS	2,108
	●	VELEZ SARSFIELD	1,879
	●	LA BOCA	1,584
MENOR PRECIO	●	NUEVA POMPEYA	1,495
	●	LUGANO	1,053

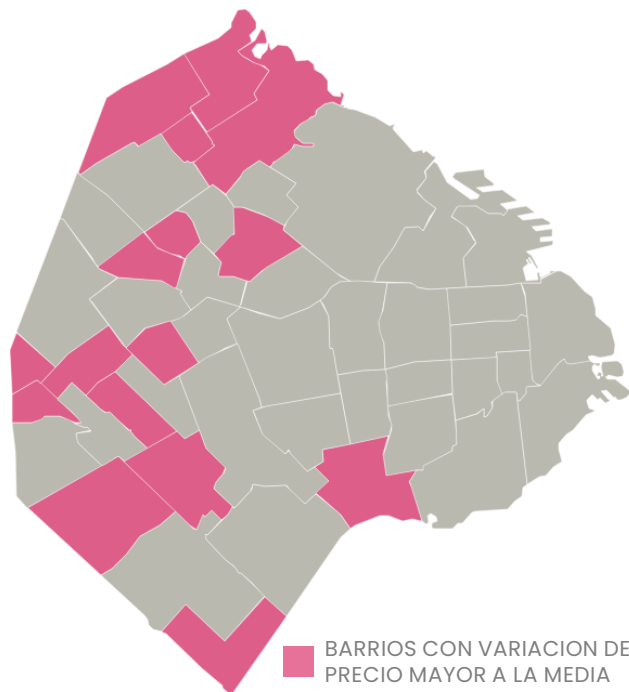
El rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 6.122 por m2 y mínimo en Lugano con USD 1.053 por m2.



Precio de venta según barrios



Heat map var. de precios anual



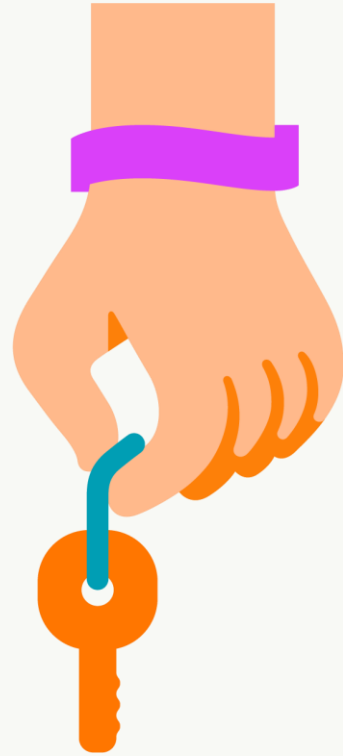
	RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	●	SAAVEDRA	8.5%
	●	PARQUE AVELLANEDA	7.6%
	●	AGRONOMÍA	6.5%
ZONA MEDIA	●	SANTA RITA	3.6%
	●	VILLA ORTUZAR	2.3%
	●	COLEGIALES	1.6%
	●	SAN CRISTOBAL	1.2%
	●	LA BOCA	0.3%
	●	VILLA GRAL MITRE	-2.7%
MAYOR BAJA	●	SAN NICOLÁS	-5.3%
	●	CONSTITUCIÓN	-6.6%

El 76% 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

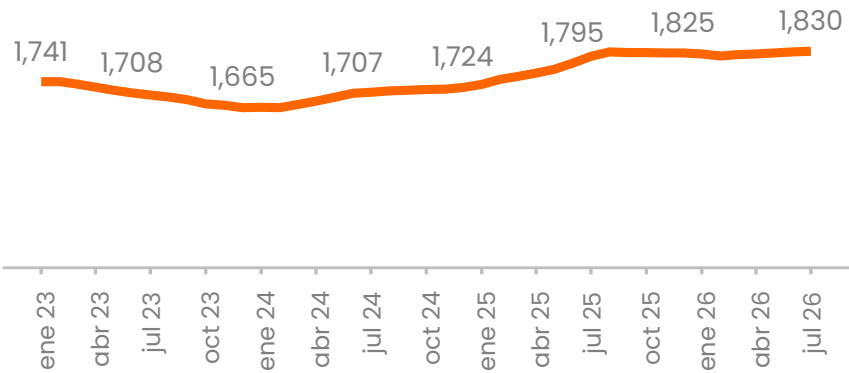


La casa promedio de tres dormitorios y 170 m2 tiene un valor de 304 mil dólares.

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	-2.9%	15.1%	11.8%
CABA CASAS INDEX	0.1%	0.3%	0.8%
CAC EN USD	-2.9%	13.5%	8.9%

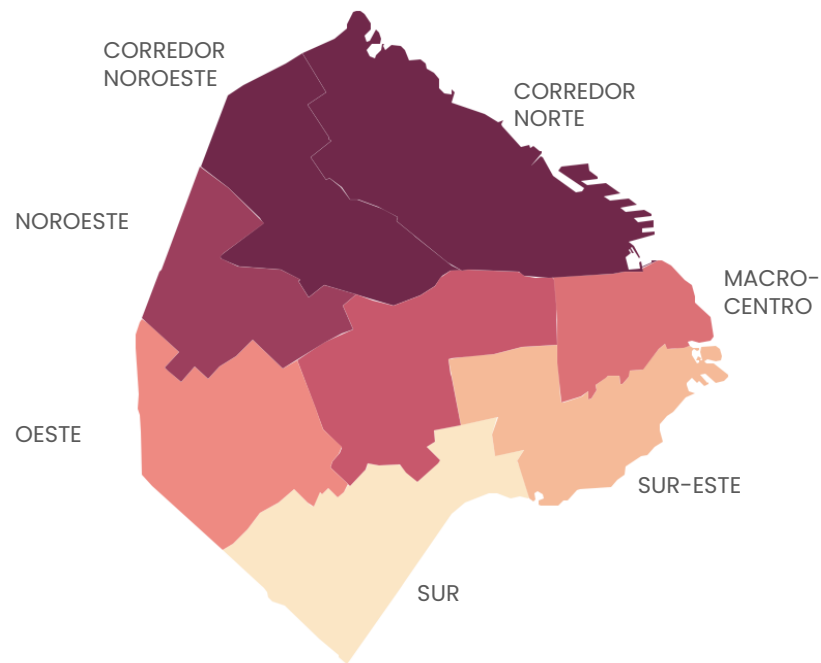
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

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

El precio medio de las casas en CABA se ubica en USD 1.830 por m2, sube 0.1% en julio. En 2026, el precio sube 0.3%, por debajo del avance del precio medio de los departamentos (0.9%). En los últimos 12 meses el precio sube 0.8%. Las casas de hasta tres habitaciones continúan liderando la suba interanual de precios.



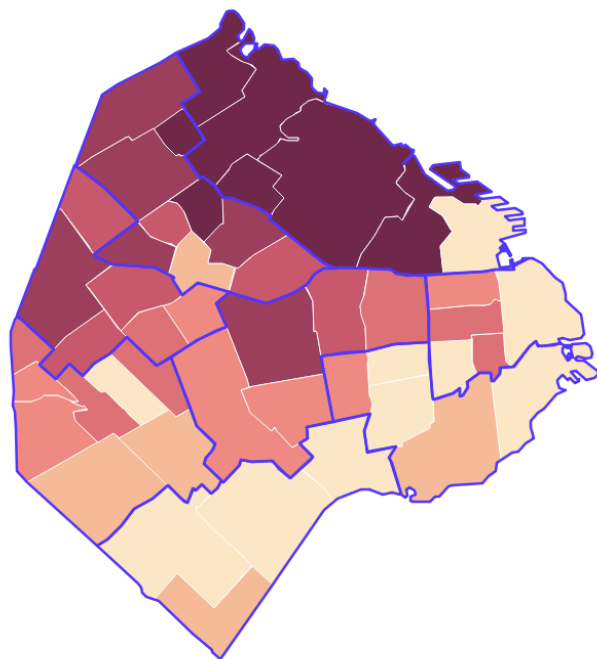
Precio según región de la ciudad



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	2,894	0.7%	0.3%
CABA	1,830	0.1%	0.8%
CORREDOR NOROESTE	1,715	0.3%	0.9%
NOROESTE	1,613	0.5%	4.0%
MACROCENTRO	1,416	-2.1%	6.6%
EJE CENTRAL	1,388	-0.2%	-0.5%
OESTE	1,210	0.2%	0.1%
SUR ESTE	1,028	0.1%	-4.1%
SUR	833	-0.4%	-2.4%



Heat map de precios



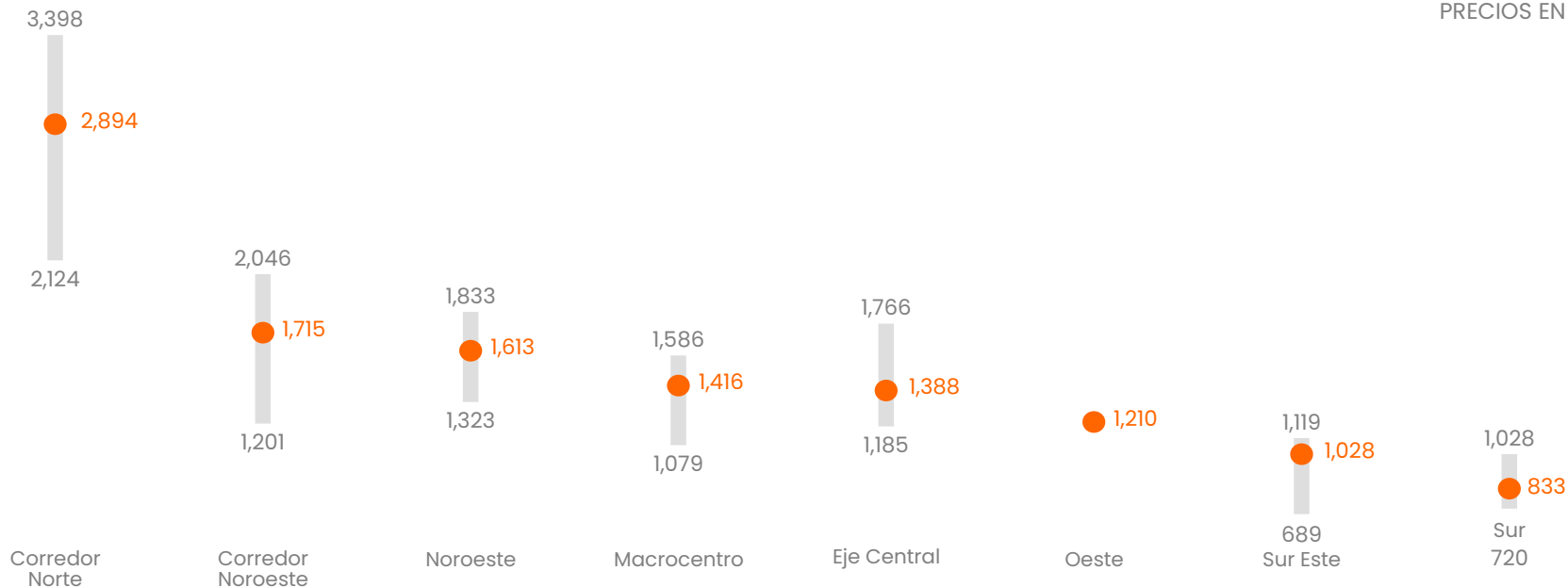
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PALERMO	3,398
	●	BELGRANO	2,956
	●	RECOLETA	2,531
ZONA MEDIA	●	CABALLITO	1,766
	●	VILLA PUEYRREDON	1,461
	●	LINIERS	1,299
	●	VILLA LURO	1,258
	●	NUEVA POMPEYA	764
MENOR PRECIO	●	VILLA SOLDATI	720
	●	LA BOCA	689

Palermo es el barrio más caro con un precio medio de USD 3.398 por m2. La Boca es el más económico.



Precios según región de la ciudad

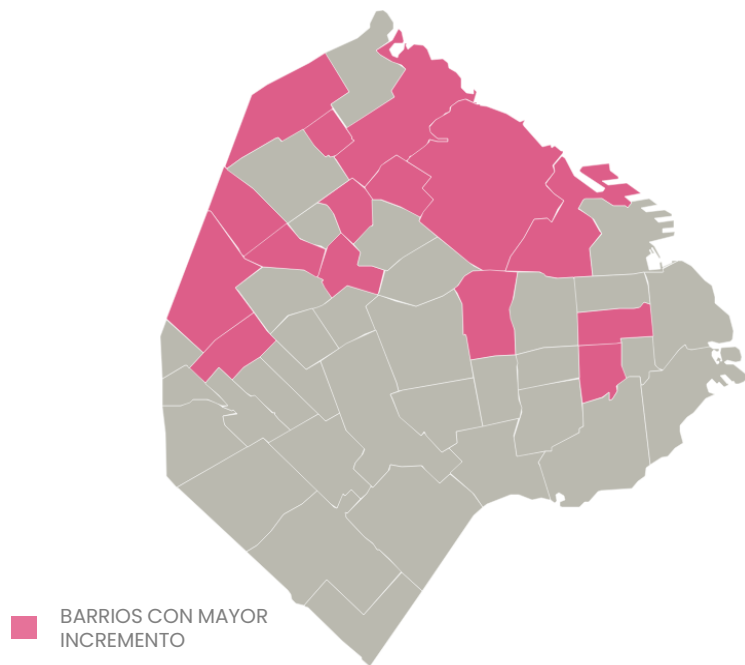
PRECIOS MEDIOS DE LAS **REGIONES**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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	18.1%
	PARQUE CHAS	13.4%
	VILLA DEVOTO	7.8%
ZONA MEDIA	RECOLETA	3.5%
	VERSALLES	1.0%
	SANTA RITA	0.4%
	VILLA URQUIZA	0.1%
	BARRACAS	-2.0%
	VILLA CRESPO	-8.0%
MAYOR DESCENSO	MONSERRAT	-15.0%
	LA BOCA	-16.0%

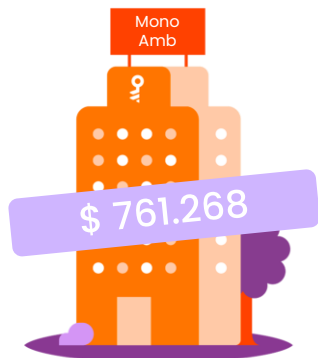
El 61% de los barrios registra suba de precio interanual. Constitución es el de mayor incremento. La Boca es el de mayor retroceso.

Precios de alquiler

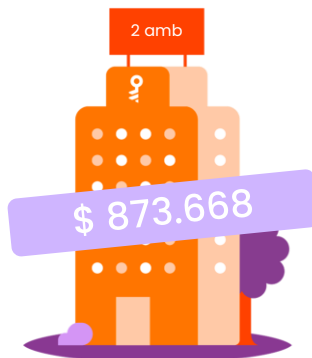
Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m² de superficie cubierta



Unidad media: precio y superficie



Sup. Cubierta 40m² - Monoambiente
Balcón 4m²
Precio 18.125 \$/m²/mes



Sup. Cubierta 50m² - 2 Ambientes
Balcón 5m²
Precio 16.641 \$/m²/mes



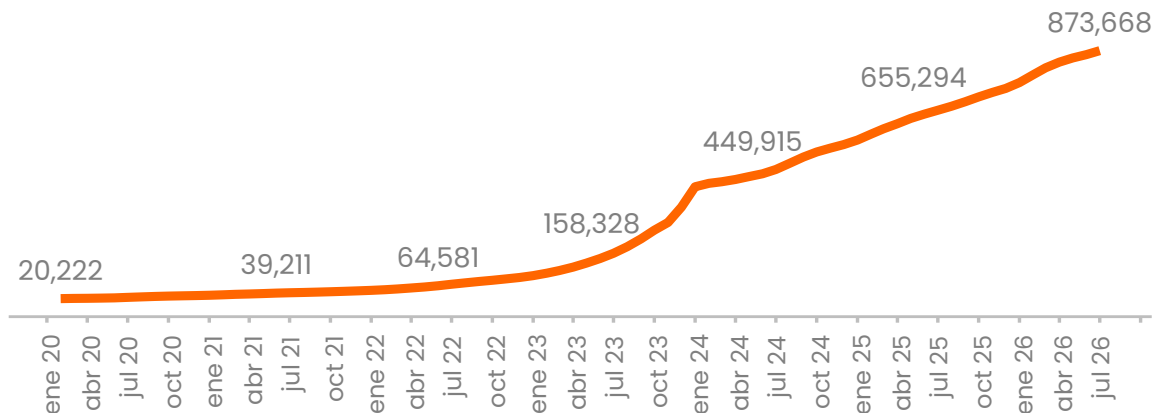
Sup. Cubierta 70m² - 3 Ambientes
Balcón 7m²
Precio 16.023 \$/m²/mes

El departamento monoambiente medio de 40 m² se alquila por \$ 761.268 por mes. El departamento medio de 2 ambientes y 50 m² se alquila por \$ 873.668 por mes. Los departamentos de 3 ambientes y 70 m² se alquilan por \$ 1.177.672 por mes.

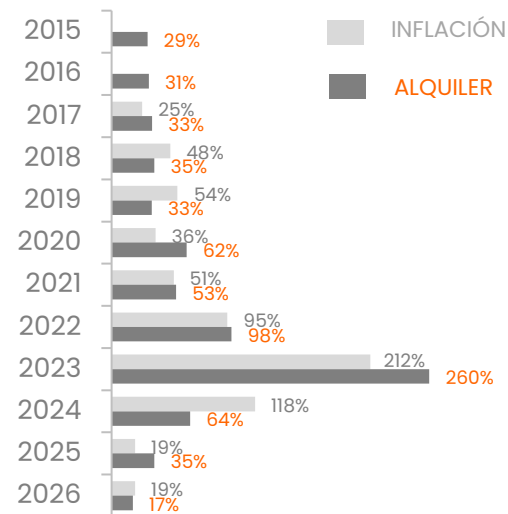


Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO

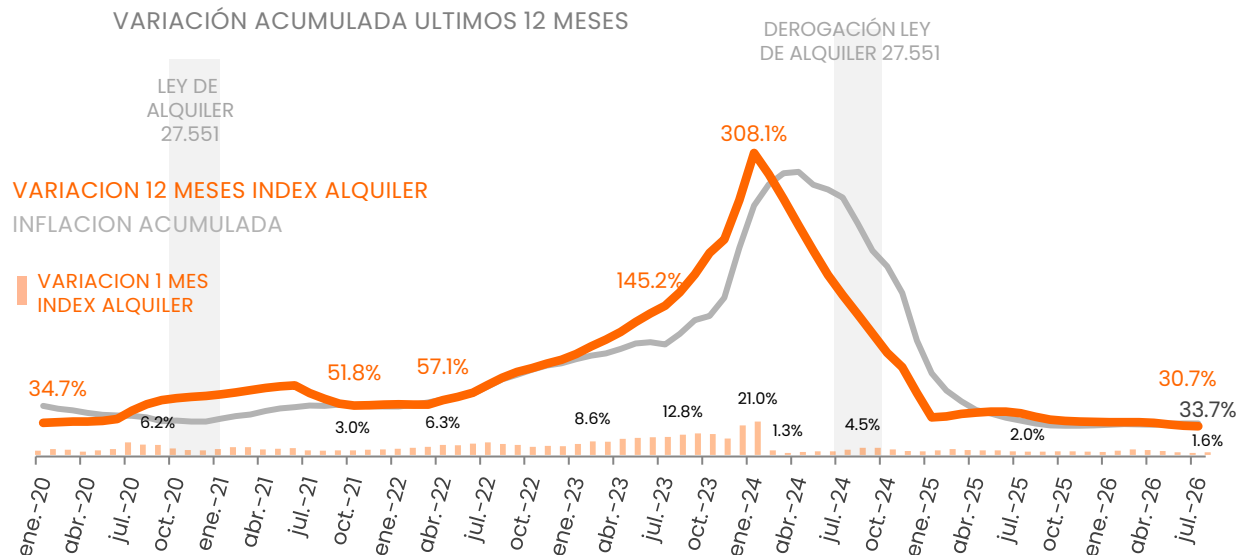


FUENTE: INDEC. ÚLTIMO MES ESTIMADO REM BCRA

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$873.668 por mes, sube 1.6% en julio. En 2026, el alquiler acumula +17.5%, por debajo de la inflación (+19.2%), derivando en una caída real de 1.7%. En los últimos 12 meses, el precio medio en CABA sube 30.7%. Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio.

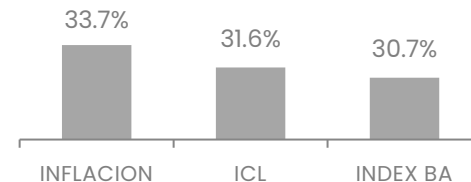


Variación del precio medio de la ciudad

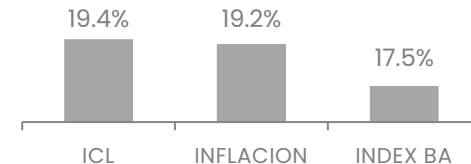


ALQUILER INDEX, INFLACIÓN E ICL
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACIÓN ACUMULADA 2026

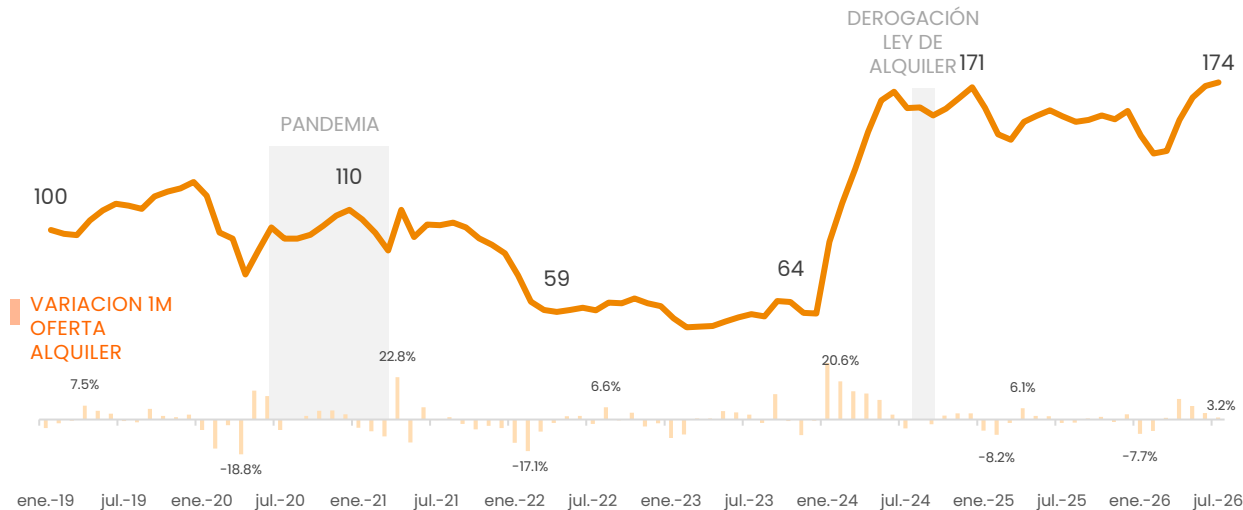


FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

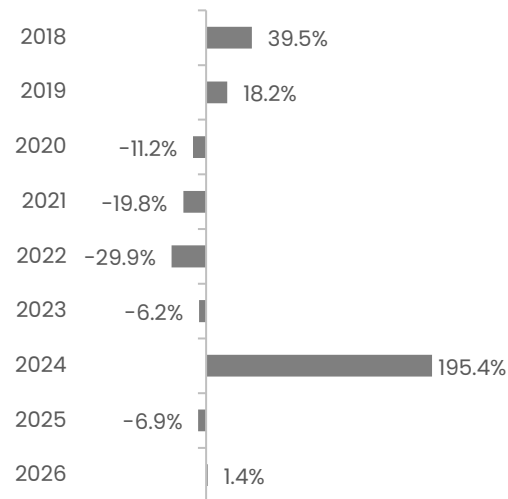
El precio de alquiler (nuevos contratos) en CABA se desaceleró fuertemente en febrero 2024, luego de la derogación de la Ley de Alquiler. Actualmente se ubica en +1.6% mensual. Los precios (nuevos contratos) acumulan suba de 30.7% en los últimos doce meses, por abajo de la inflación (33.7%) y del ajuste del ICL (31.6%).

Evolución de la oferta de alquiler en la ciudad

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



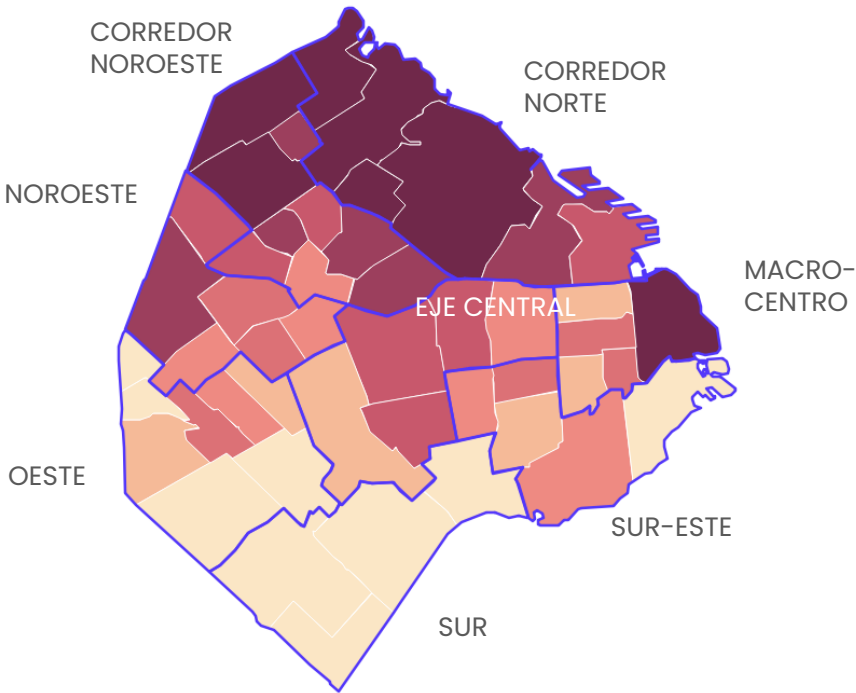
VARIACIÓN ANUAL



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 julio 2026 crece 3.2%. El volumen de oferta actual es 3.4 veces superior al registrado en feb'23 (mínimo).

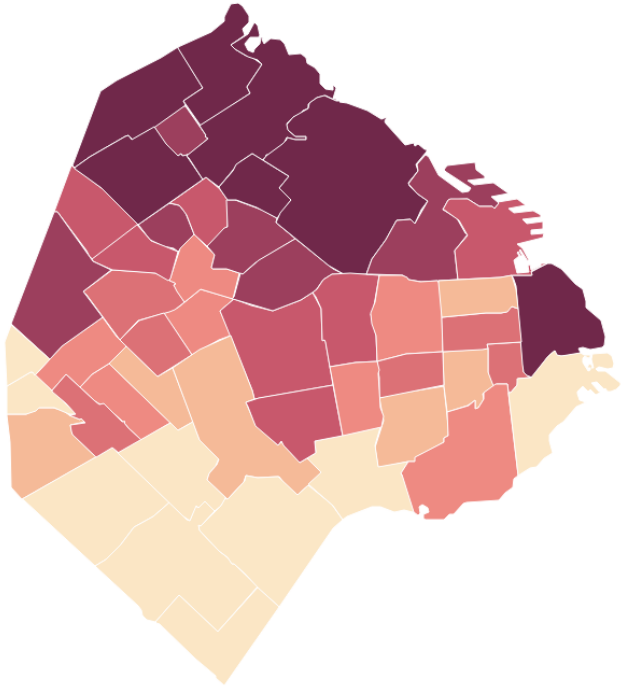


Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	ARS/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	945,719	2.0%	33.2%
CORREDOR NOROESTE	908,718	0.9%	29.8%
CABA	873,668	1.6%	30.7%
NOROESTE	845,373	2.6%	28.8%
EJE CENTRAL	834,091	1.2%	30.4%
MACROCENTRO	816,800	1.0%	28.0%
SUR ESTE	802,228	1.1%	29.4%
OESTE	772,900	1.6%	26.5%
SUR	676,876	-1.3%	22.9%

Heat map de precios

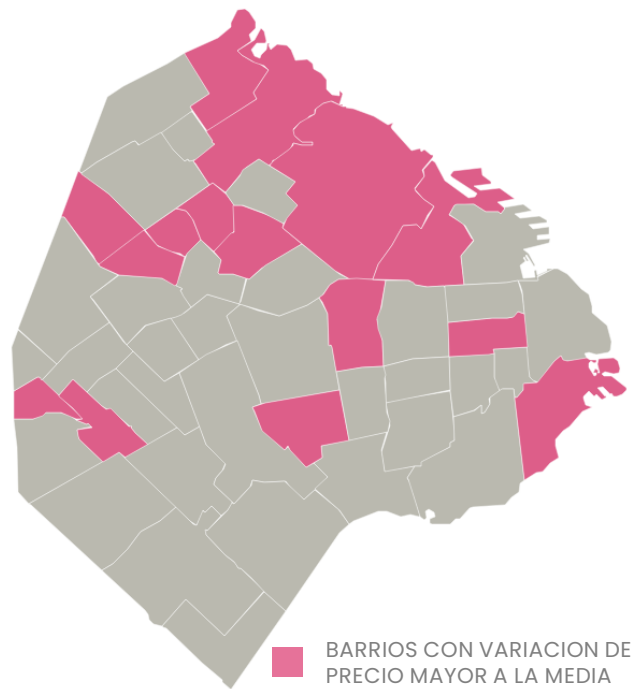


	RANKING	BARRIO	ARS/MES
MAYOR PRECIO	●	PUERTO MADERO	1,308,569
	●	NUÑEZ	991,727
	●	PALERMO	973,988
ZONA MEDIA	●	COGHLAN	901,923
	●	VILLA PUEYRREDON	861,436
	●	MONSERRAT	829,391
	●	PATERNAL	820,967
	●	VERSALLES	711,857
MENOR PRECIO	●	NUEVA POMPEYA	688,346
	●	LUGANO	656,159

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 1.308.569 por mes. Lugano es el más económico con \$ 656.159 por mes.



Heat map var. de precios anual



	RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	●	PARQUE CHACABUCO	39.1%
	●	VILLA LURO	37.2%
	●	AGRONOMÍA	35.9%
ZONA MEDIA	●	PALERMO	32.0%
	●	VILLA CRESPO	31.6%
	●	LUGANO	30.6%
	●	VILLA URQUIZA	29.4%
	●	PARQUE PATRICIOS	27.9%
	●	PARQUE AVELLANEDA	15.3%
MAYOR BAJA	●	PUERTO MADERO	11.7%
	●	NUEVA POMPEYA	11.5%

Parque Chacabuco y Villa Luro son los barrios con mayor incremento de precio interanual. Nueva Pompeya es el de menor incremento.

Rentabilidad inmobiliaria

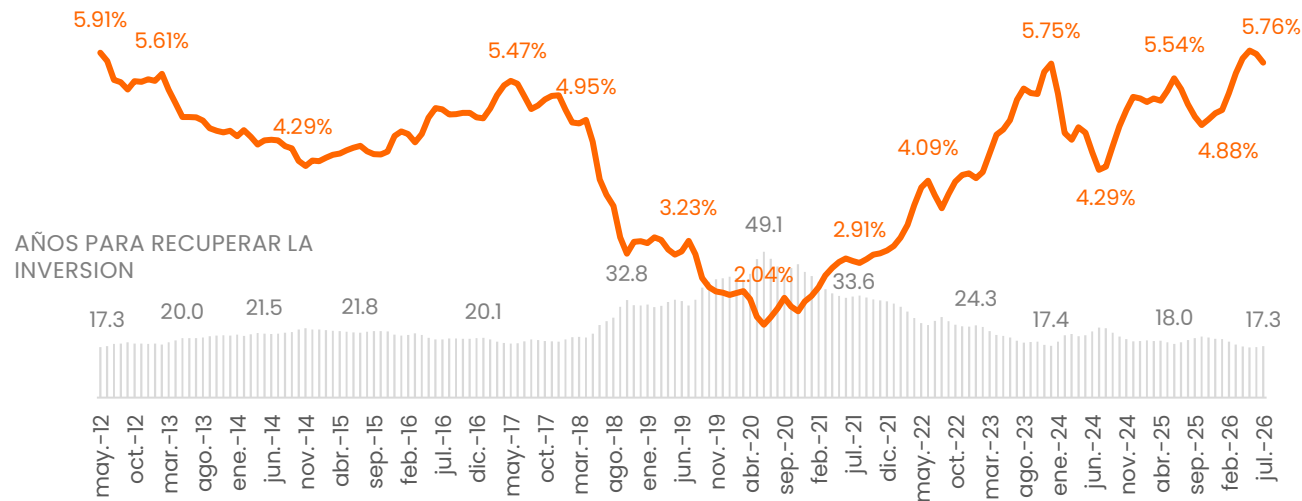
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión



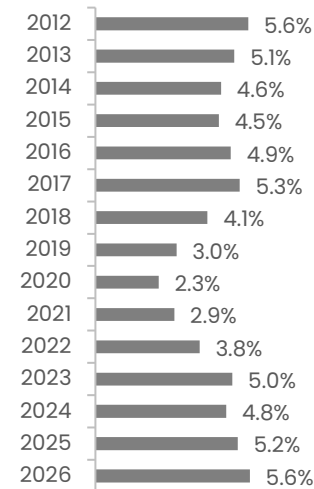


Retorno bruto anual del alquiler

EVOLUCIÓN MENSUAL



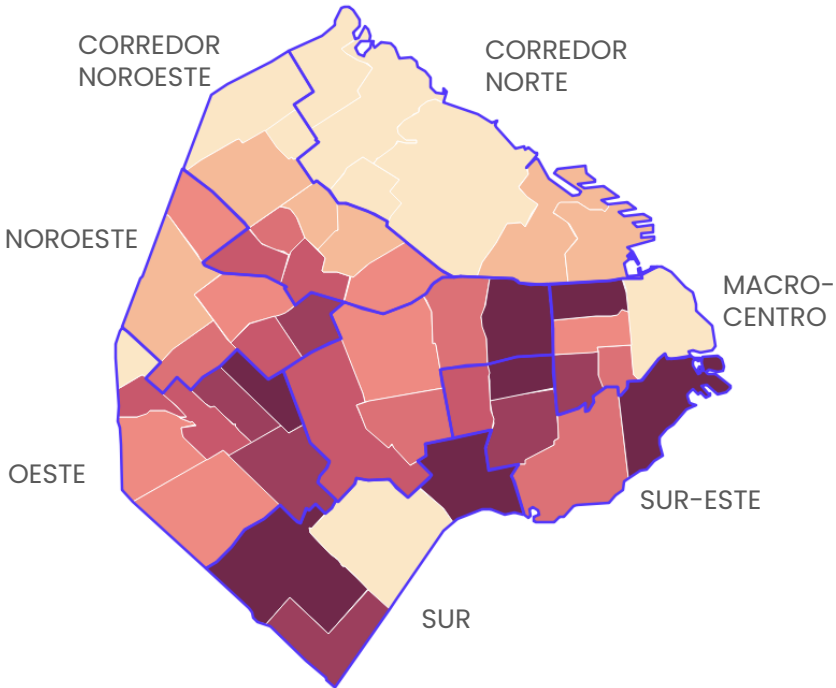
PROMEDIO ANUAL



La relación alquiler/precio retrocede levemente en julio y se ubica en 5.76% bruto anual.

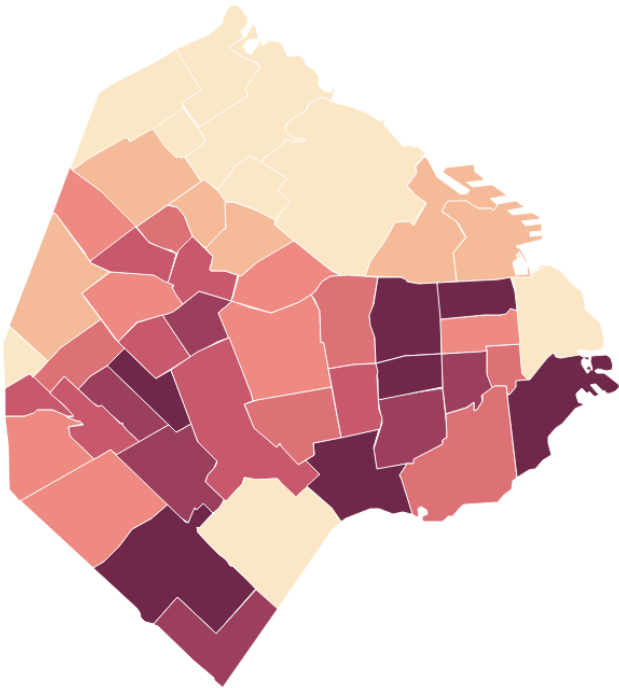
Se necesitan 17.3 años de alquiler para recuperar la inversión, 6.5% menos de lo requerido un año atrás.

Retorno anual del alquiler



REGIÓN	% PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR	9.1%	▼	▲
SUR ESTE	6.8%	▼	▲
OESTE	6.5%	▼	▲
MACROCENTRO	6.4%	▼	▲
EJE CENTRAL	6.3%	▼	▲
NOROESTE	5.9%	▼	▲
CABA	5.8%	▼	▲
CORREDOR NOROESTE	5.5%	▼	▲
CORREDOR NORTE	4.9%	▼	▲

Retorno anual del alquiler



	RANKING	BARRIO	RETORNO
MAYOR RETORNO	●	LUGANO	10.1%
	●	LA BOCA	7.7%
	●	NUEVA POMPEYA	7.4%
ZONA MEDIA	●	VILLA GRAL MITRE	6.7%
	●	VILLA LURO	6.3%
	●	PARQUE CHACABUCO	6.2%
	●	VILLA PUEYRREDON	6.0%
	●	VILLA ORTUZAR	5.4%
	●	NUÑEZ	4.7%
MENOR RETORNO	●	PALERMO	4.6%
	●	PUERTO MADERO	3.5%

Lugano y La Boca son los mejores barrios para inversores que buscan renta.

Informe del mercado inmobiliario

Ciudad de Buenos Aires



zonaprop.com.ar

Grupo
QuintoAndar

grupoquintoandar.com

