

Index Zonaprop

Informe del mercado inmobiliario

 Ciudad de Buenos Aires

 Agosto 2026





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio sube 0.2% en agosto y acumula +1.1% en 2026

El precio medio de los departamentos en CABA sube 0.2% en agosto y se ubica en USD 2.476 por m2. En 2026 acumula un incremento de 1.1%. Los departamentos chicos son los que registran mayor incremento de precio en el año. El precio actual se mantiene 11.5% por debajo del máximo histórico de la serie.

El departamento monoambiente medio de 40 m2 tiene un valor de 110 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 180 mil dólares.

Alquiler

El precio medio sube 1.5% en agosto y acumula +19.2% en 2026

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$886.527 por mes, sube 1.5% en agosto. En 2026, el alquiler acumula +19.2%, por debajo de la inflación (+21.5%), derivando en una caída real de 2.3%. En los últimos 12 meses, el precio medio en CABA sube 29.9%. Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio.

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 1.252.366 por mes. Lugano es el más económico con \$ 654.776 por mes.

Rentabilidad

La rentabilidad cae levemente y se ubica en 5.70% bruto anual

La relación alquiler/precio retrocede levemente en agosto y se ubica en 5.70% bruto anual. Se necesitan 17.6 años de alquiler para recuperar la inversión, 9.2% 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.

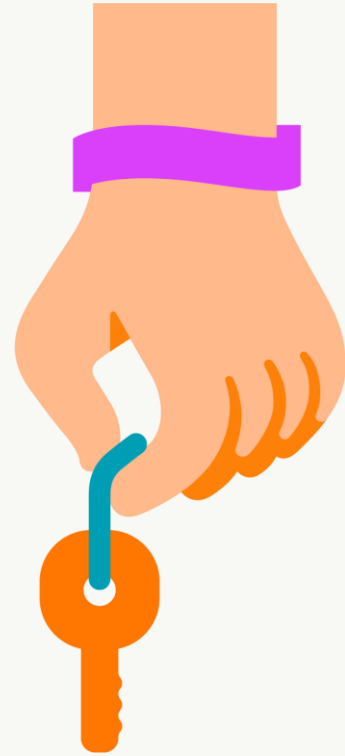
🔍 Metodología

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

Precios de venta

Departamentos

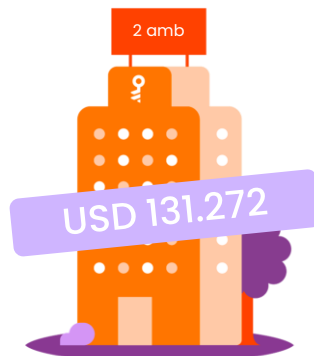
Tendencias de precios en
el mercado



Unidad media: precio y superficie



Sup. Cubierta 40m² - Monoambiente
Balcón 4m²
Precio 2.624 USD m²



Sup. Cubierta 50m² - 2 Ambientes
Balcón 5m²
Precio 2.500 USD m²



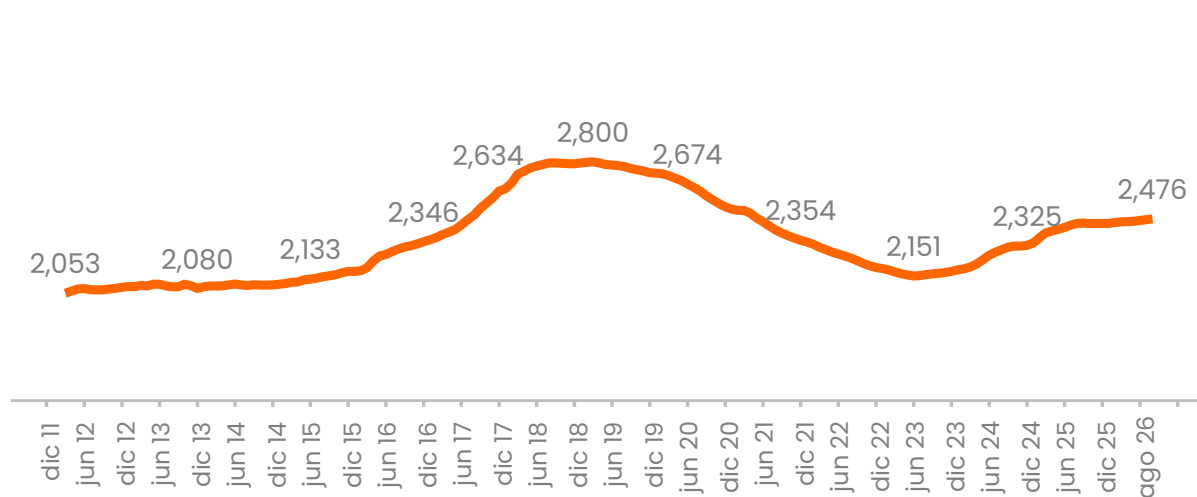
Sup. Cubierta 70m² - 3 Ambientes
Balcón 7m²
Precio 2.453 USD m²

El departamento monoambiente medio de 40 m² tiene un valor de 110 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 180 mil dólares.

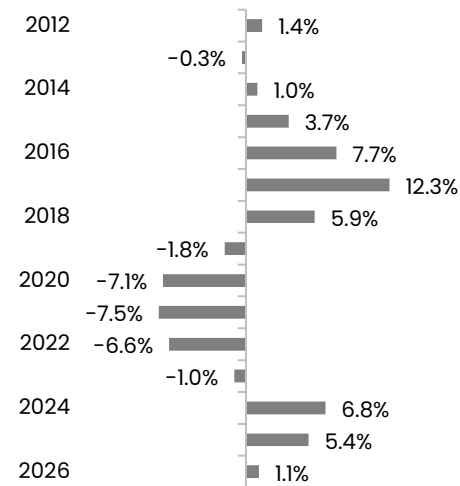


Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



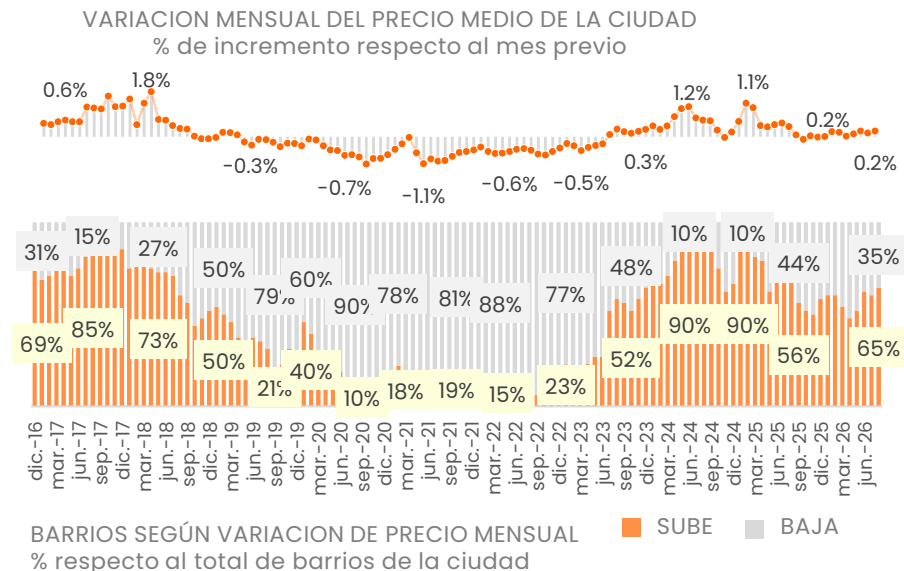
VARIACIÓN ANUAL



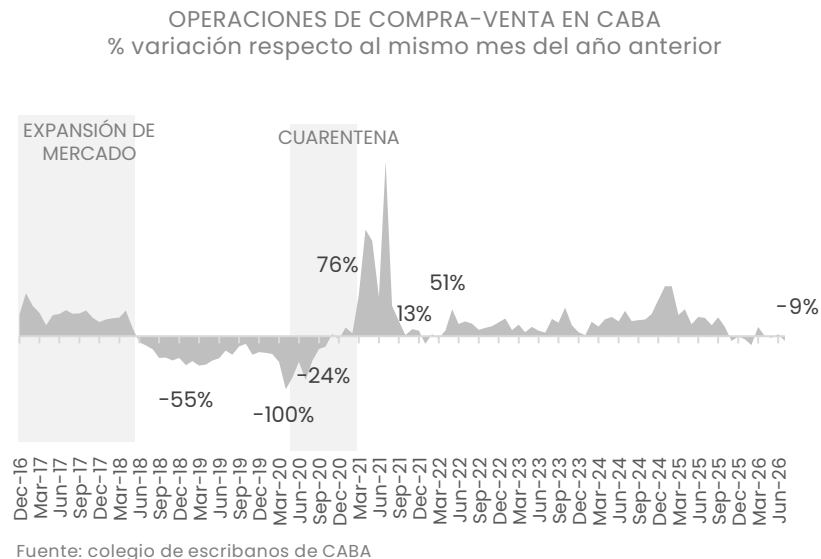
El precio medio de los departamentos en CABA sube 0.2% en agosto y se ubica en USD 2.476 por m2. En 2026 acumula un incremento de 1.1%. Los departamentos chicos son los que registran mayor incremento de precio en el año.

El precio actual se mantiene 11.5% 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 agosto 2026 el 65% de los barrios registra suba de precio mensual.

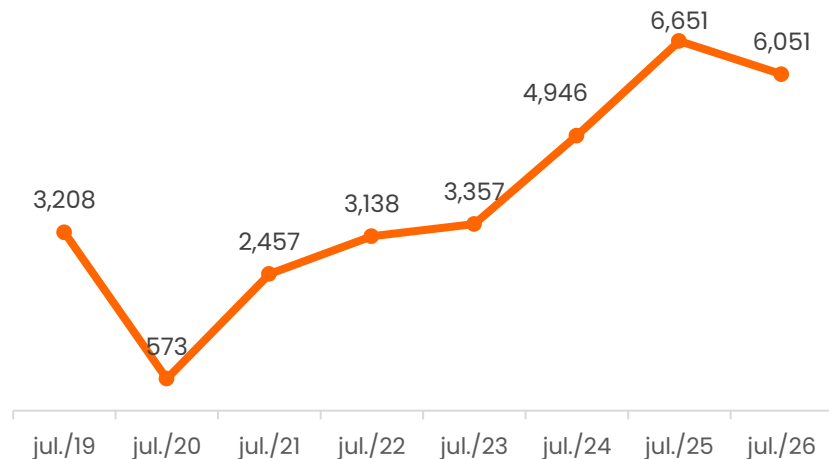


En julio 2026 el volumen de escrituras fue 9% inferior al registrado en el mismo mes de 2025. El 16% de las escrituras fueron realizadas con hipoteca, 5 p.p. menos que hace un año atrás. En 2026 las escrituras acumulan una caída de 1.8% respecto de 2025.



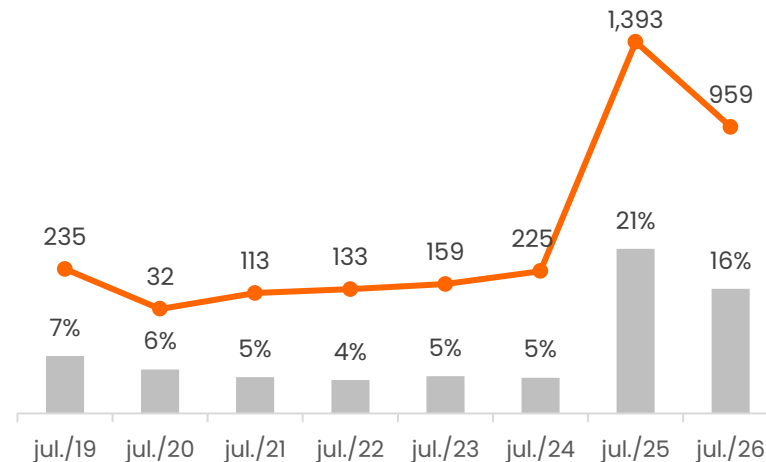
Escrituras e hipotecas bancarias

VOLUMEN DE ESCRITURAS – MESES DE JULIO



En julio 2026 se realizaron 6.051 escrituras en CABA, un volumen 9% inferior al de julio 2025 y 10.6 veces más que en julio 2020 (mínimo).

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



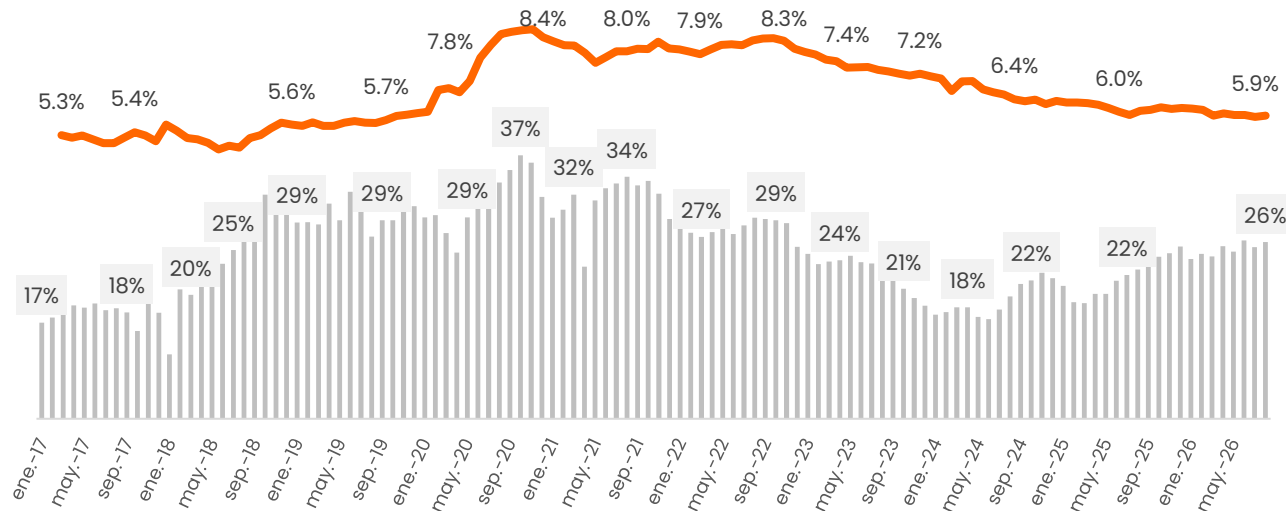
Desde 2019 el volumen de escrituras con hipoteca bancaria se fue reduciendo hasta alcanzar niveles mínimos de 3%. Sin embargo, a partir del segundo semestre de 2024, el volumen comenzó a crecer y en julio 2026 representaron el 16% del total de escrituras, 5 p.p. menos que en julio 2025.



Anuncios con retasación de precio a la baja

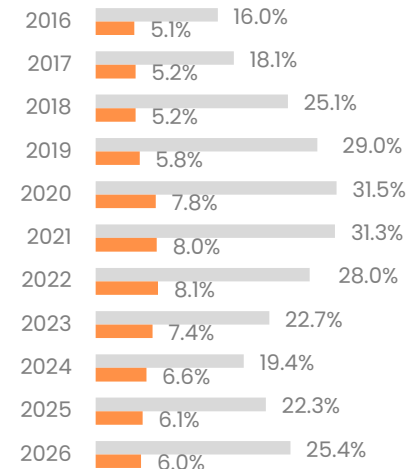
% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO EN ÚLTIMOS 6 MESES

% DE DESCUENTO PROMEDIO



% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO

% DE DESCUENTO PROMEDIO

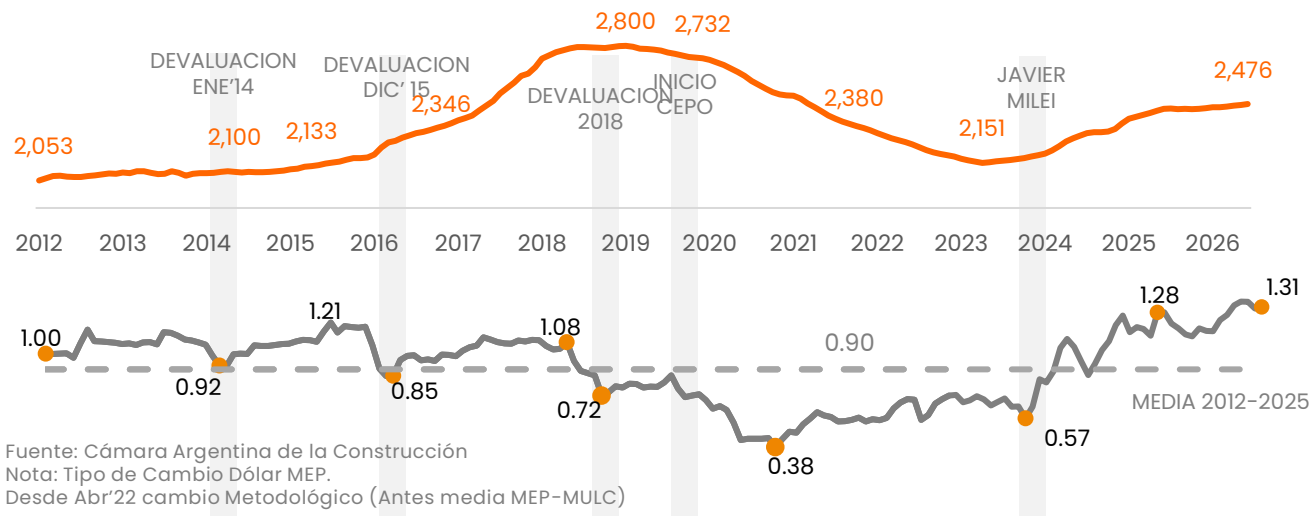


En agosto, el volumen de departamentos en venta retasados a la baja en los últimos seis meses se mantiene estable en 26% del total. El descuento promedio efectuado también se mantiene estable: 5.9%.

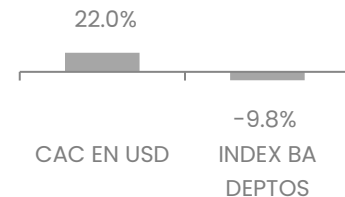


Evolución del precio medio y costos de construcción

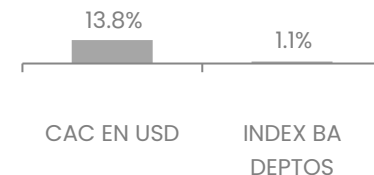
PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACIÓN ACUMULADA
VARIACION DESDE ABRIL 2018



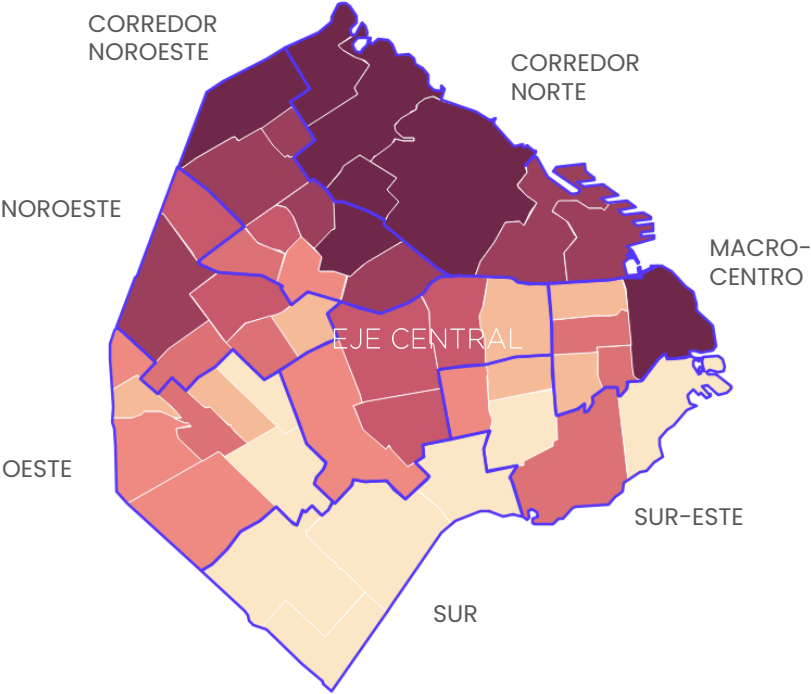
VARIACIÓN 2026



FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

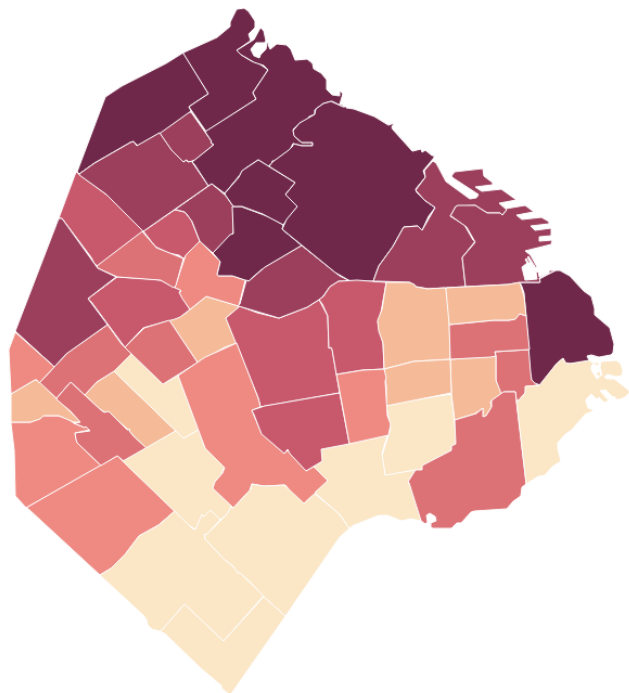
El costo de construcción medido en dólares sube 0.8% en agosto. En 2025, el CAC en dólares bajó 6.7% mientras que el precio de las propiedades subió 5.4% derivando en una recuperación parcial del margen del desarrollador. En 2026 sube 13.8%. Desde las elecciones presidenciales de octubre 2023, acumula 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	 3,184	0.3%	1.5%
 CORREDOR NOROESTE	 2,665	0.1%	2.8%
 CABA	 2,476	0.2%	1.1%
 NOROESTE	 2,322	0.0%	1.1%
 MACROCENTRO	 2,223	0.3%	-1.9%
 EJE CENTRAL	 2,150	0.2%	-0.4%
 SUR ESTE	 1,931	0.4%	0.8%
 OESTE	 1,930	0.2%	2.5%
 SUR	 1,252	0.5%	1.4%

Heat map de precios

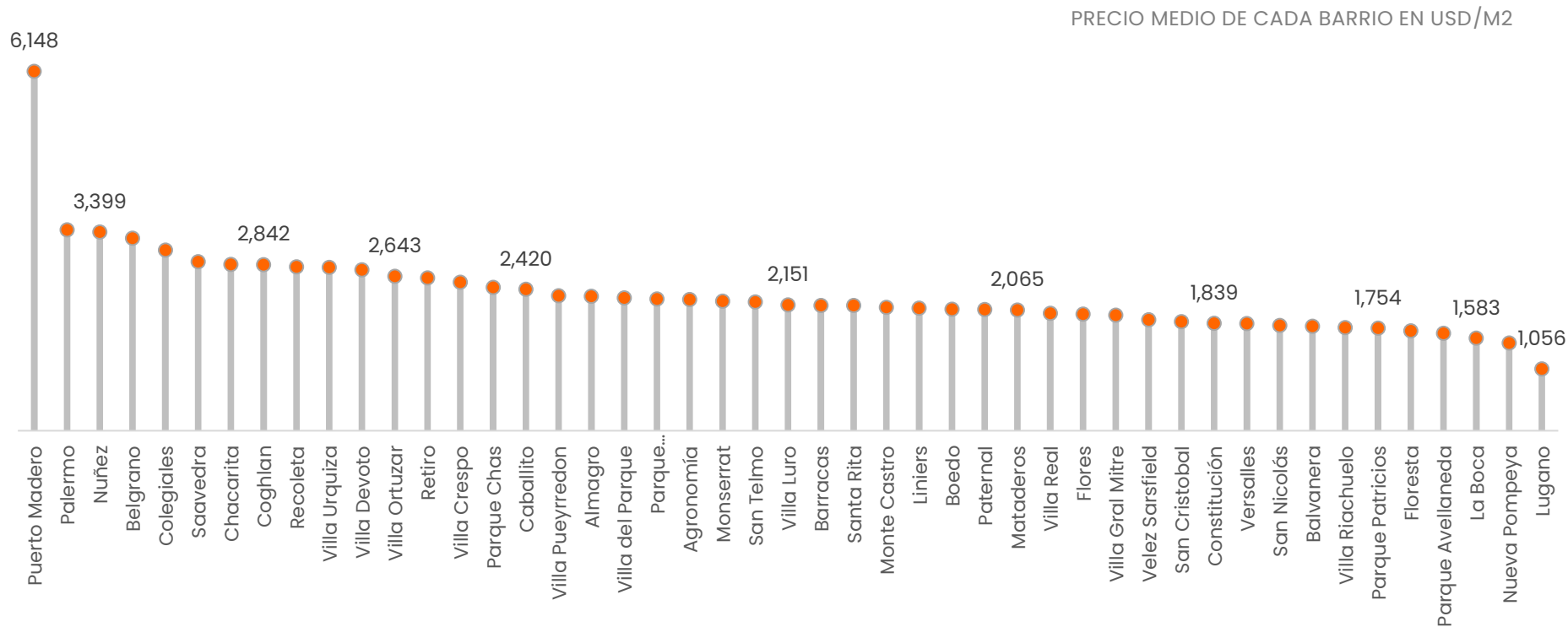


	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PUERTO MADERO	6,148
	●	PALERMO	3,437
	●	NUÑEZ	3,399
ZONA MEDIA	●	VILLA ORTUZAR	2,643
	●	VILLA DEL PARQUE	2,273
	●	VILLA LURO	2,151
	●	LINIERS	2,096
	●	VELEZ SARSFIELD	1,895
	●	LA BOCA	1,583
MENOR PRECIO	●	NUEVA POMPEYA	1,501
	●	LUGANO	1,056

El rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 6.148 por m2 y mínimo en Lugano con USD 1.056 por m2.

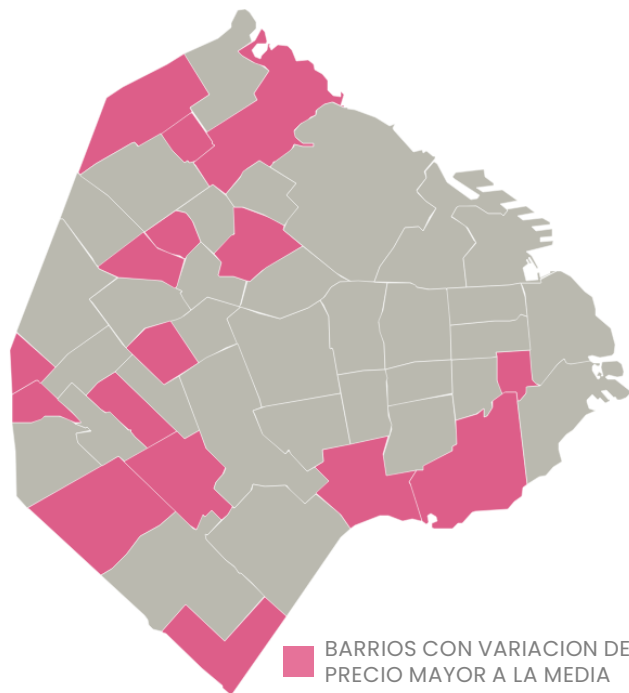


Precio de venta según barrios





Heat map var. de precios anual



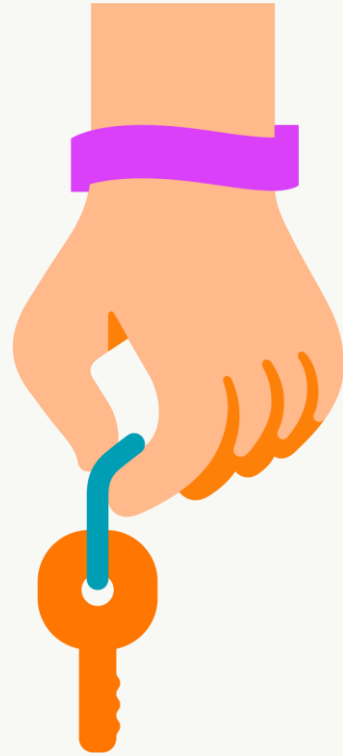
	RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	●	VILLA RIACHUELO	7.4%
	●	SAAVEDRA	7.3%
	●	AGRONOMÍA	7.1%
ZONA MEDIA	●	PARQUE CHAS	3.5%
	●	COLEGIALES	2.2%
	●	PARQUE CHACABUCO	1.5%
	●	VILLA DEL PARQUE	0.7%
	●	LINIERS	-0.1%
	●	VILLA GRAL MITRE	-2.4%
MAYOR BAJA	●	SAN NICOLÁS	-4.5%
	●	CONSTITUCIÓN	-6.2%

El 72% de los barrios registra suba interanual. Villa Riachuelo y Saavedra son los de mayor incremento.

Precios de venta

Casas

Tendencias de precios en
el mercado



Unidad media: precio y superficie

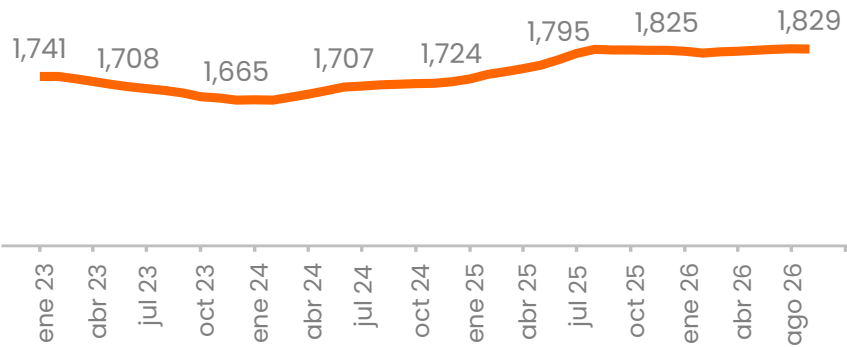


La casa promedio de tres dormitorios y 170 m2 tiene un valor de 303 mil dólares.

Una casa de 4 dormitorios y 260 m2 alcanza los 486 mil dólares.

Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION EN USD	0.8%	16.1%	15.4%
CABA CASAS INDEX	0.0%	0.2%	0.1%
CAC EN USD	0.8%	13.8%	12.3%

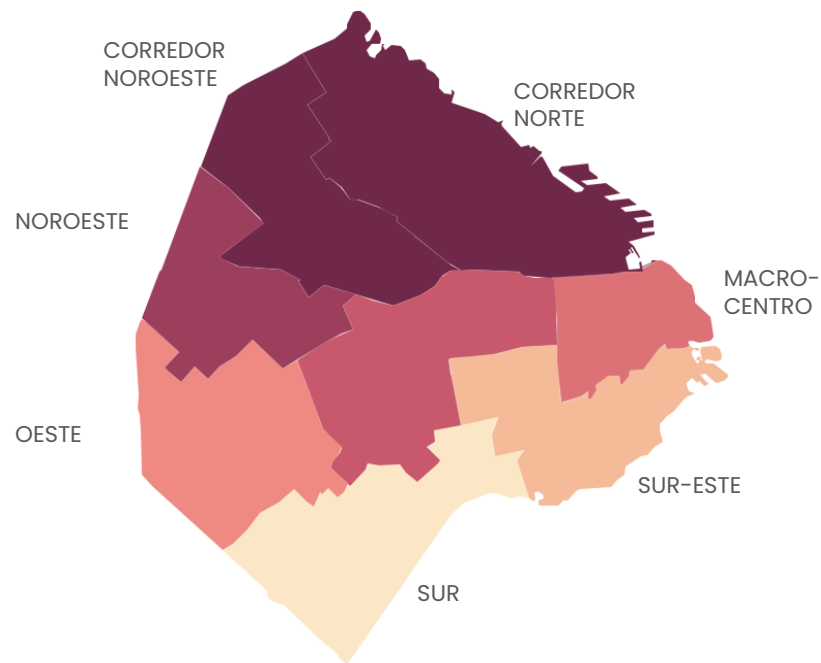
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

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

El precio medio de las casas en CABA se ubica en USD 1.829 por m2, se mantiene estable en agosto. En 2026, el precio sube 0.2%, por debajo del avance del precio medio de los departamentos (1.1%). En los últimos 12 meses el precio sube 0.1%. Las casas de hasta tres habitaciones continúan liderando la suba interanual de precios.



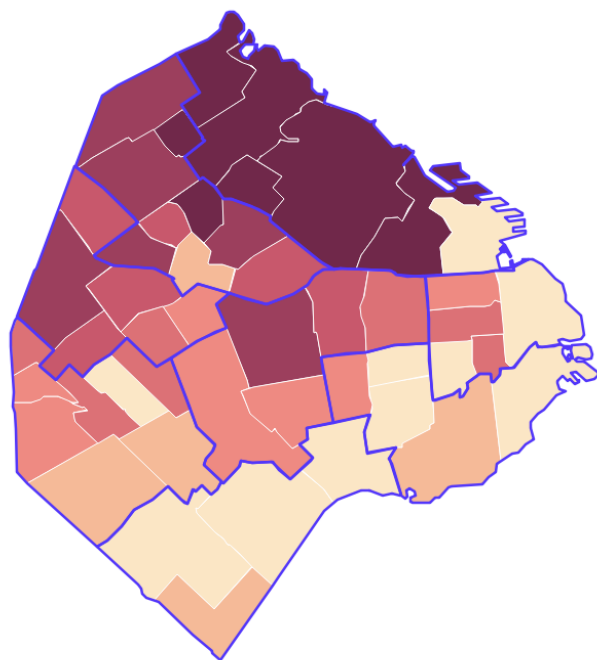
Precio según región de la ciudad



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	2,883	-0.4%	-1.3%
CABA	1,829	0.0%	0.1%
CORREDOR NOROESTE	1,706	-0.5%	0.7%
NOROESTE	1,618	0.3%	4.4%
EJE CENTRAL	1,389	0.1%	-0.5%
MACROCENTRO	1,376	-2.8%	4.5%
OESTE	1,205	-0.4%	-0.2%
SUR ESTE	1,023	-0.4%	-2.6%
SUR	827	-0.7%	-3.0%



Heat map de precios



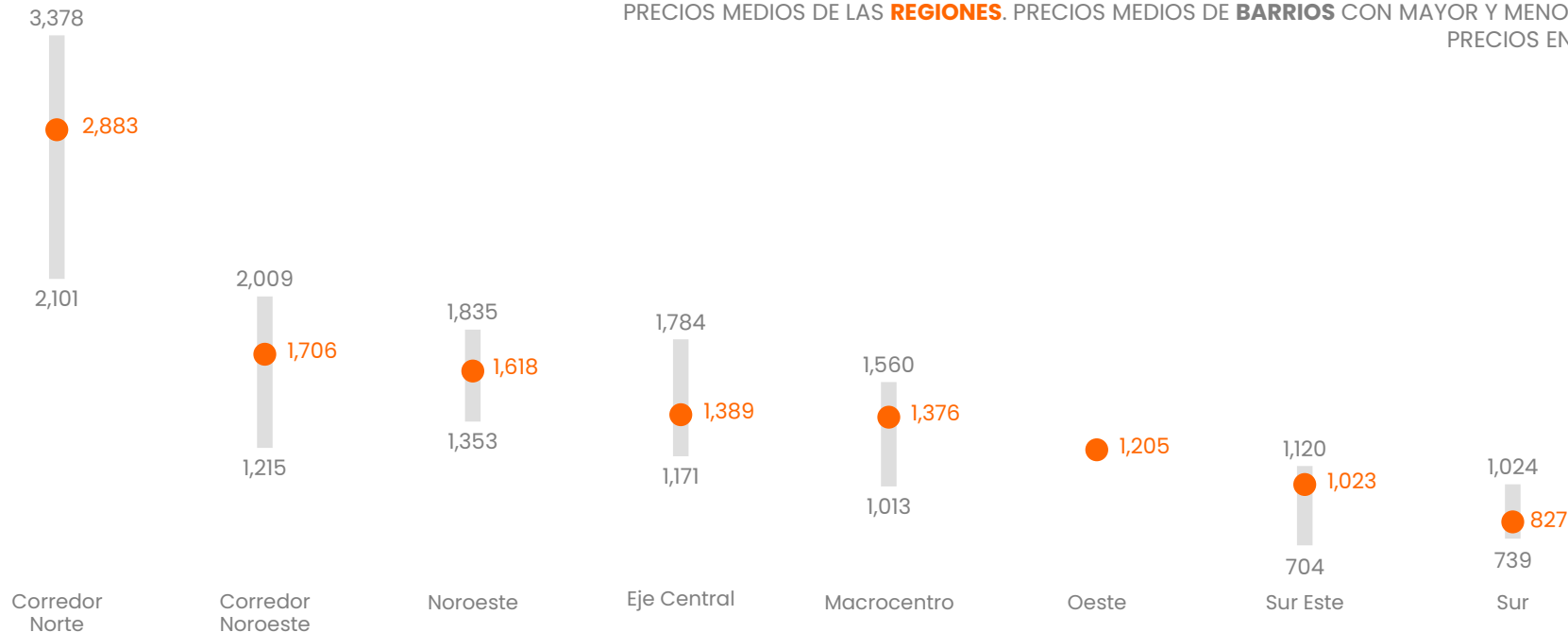
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PALERMO	3,378
	●	BELGRANO	2,943
	●	RECOLETA	2,678
ZONA MEDIA	●	CHACARITA	1,779
	●	VILLA PUEYRREDON	1,454
	●	VERSALLES	1,290
	●	VILLA LURO	1,255
	●	NUEVA POMPEYA	749
MENOR PRECIO	●	VILLA SOLDATI	739
	●	LA BOCA	704

Palermo es el barrio más caro con un precio medio de USD 3.378 por m2. La Boca es el más económico.



Precios según región de la ciudad

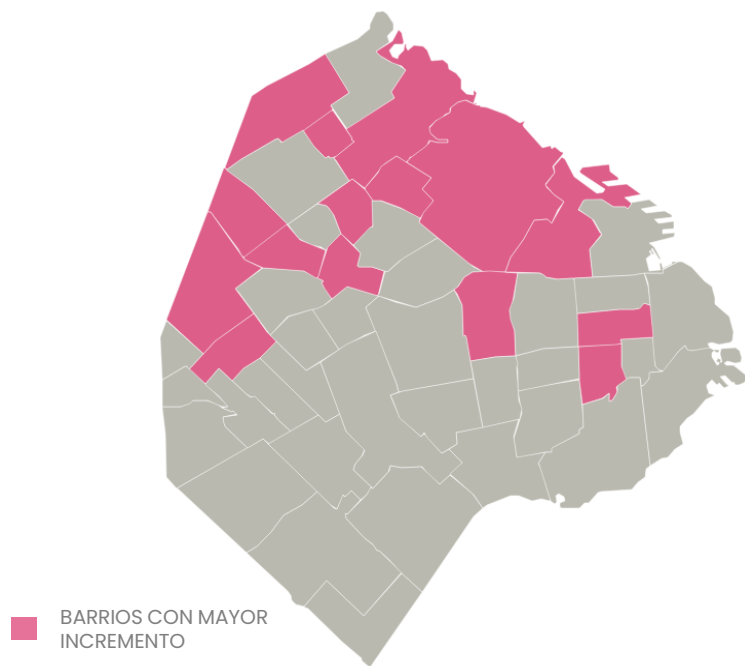
PRECIOS MEDIOS DE LAS **REGIONES**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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	14.7%
	PARQUE CHAS	9.7%
	VILLA DEVOTO	7.2%
ZONA MEDIA	VILLA ORTUZAR	3.7%
	LINIERS	1.9%
	NUÑEZ	1.1%
	VILLA REAL	-0.5%
	FLORESTA	-3.4%
	SAN NICOLÁS	-9.1%
MAYOR DESCENSO	LA BOCA	-10.7%
	MONSERRAT	-19.9%

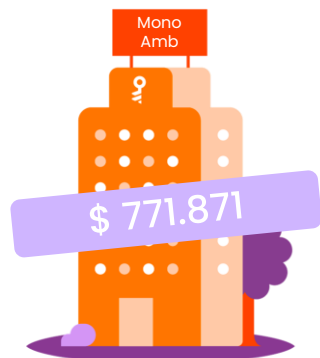
El 54% de los barrios registra suba de precio interanual. Constitución es el de mayor incremento. Monserrat es el de mayor retroceso.

Precios de alquiler

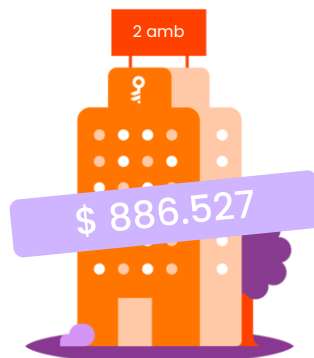
Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m² de superficie cubierta



Unidad media: precio y superficie



Sup. Cubierta 40m² - Monoambiente
Balcón 4m²
Precio 18.378 \$/m²/mes



Sup. Cubierta 50m² - 2 Ambientes
Balcón 5m²
Precio 16.886 \$/m²/mes



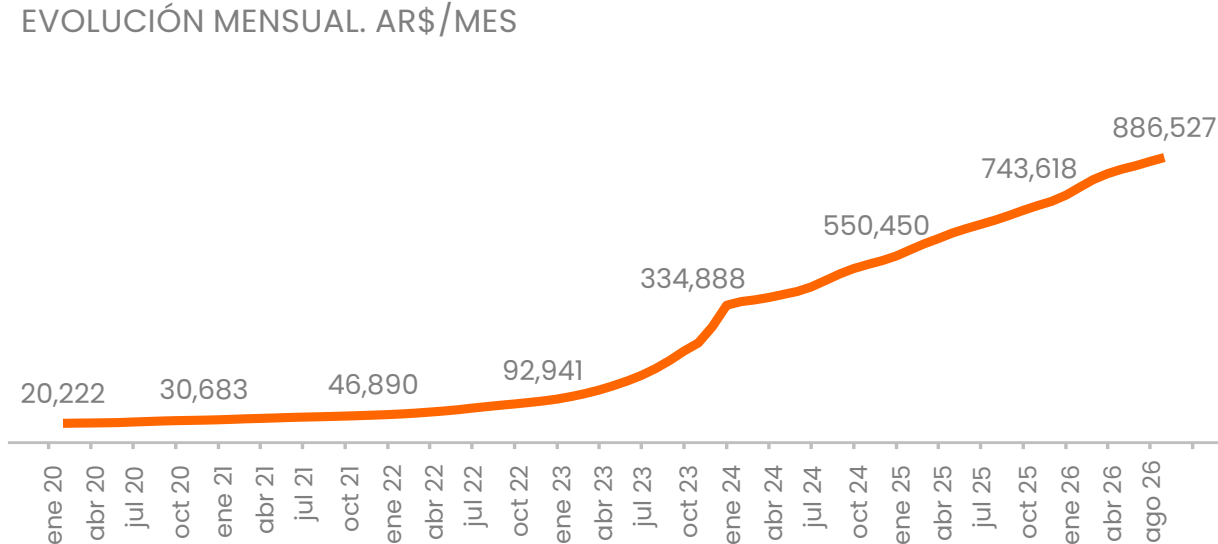
Sup. Cubierta 70m² - 3 Ambientes
Balcón 7m²
Precio 16.278 \$/m²/mes

El departamento monoambiente medio de 40 m² se alquila por \$ 771.871 por mes. El departamento medio de 2 ambientes y 50 m² se alquila por \$ 886.527 por mes. Los departamentos de 3 ambientes y 70 m² se alquilan por \$ 1.196.413 por mes.

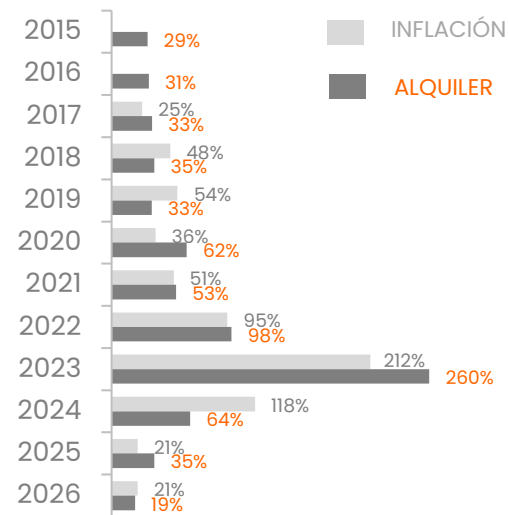


Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO

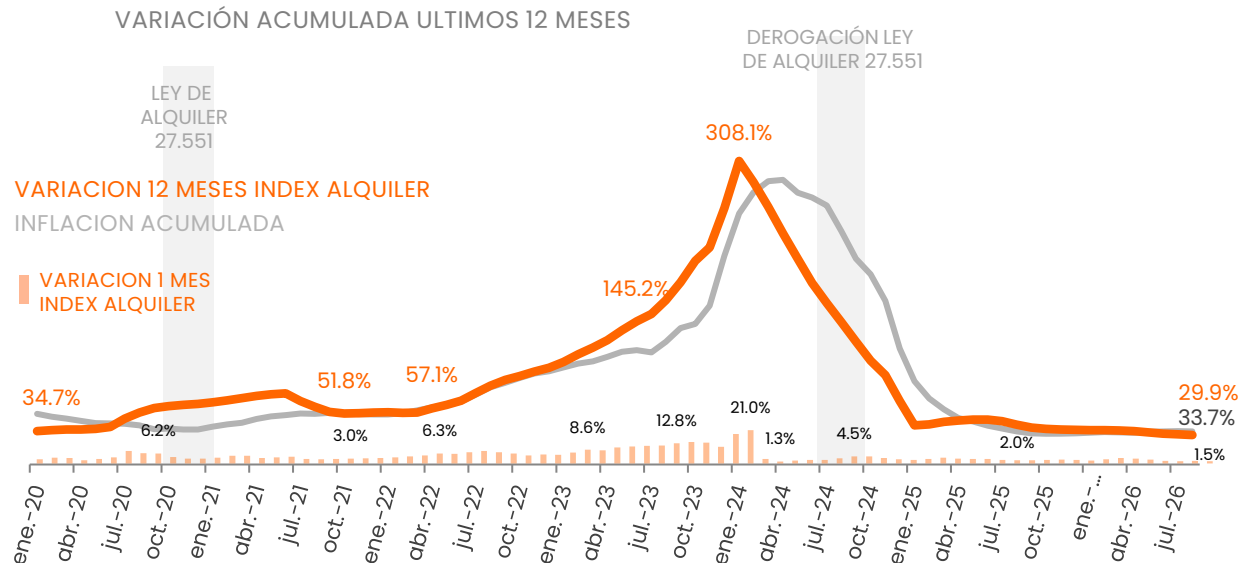


FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTIMADO REM BCRA

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$886.527 por mes, sube 1.5% en agosto. En 2026, el alquiler acumula +19.2%, por debajo de la inflación (+21.5%), derivando en una caída real de 2.3%. En los últimos 12 meses, el precio medio en CABA sube 29.9%. Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio.

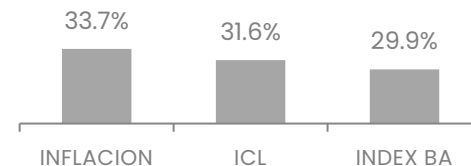


Variación del precio medio de la ciudad

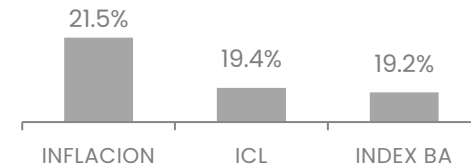


ALQUILER INDEX, INFLACIÓN E ICL
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACIÓN ACUMULADA 2026

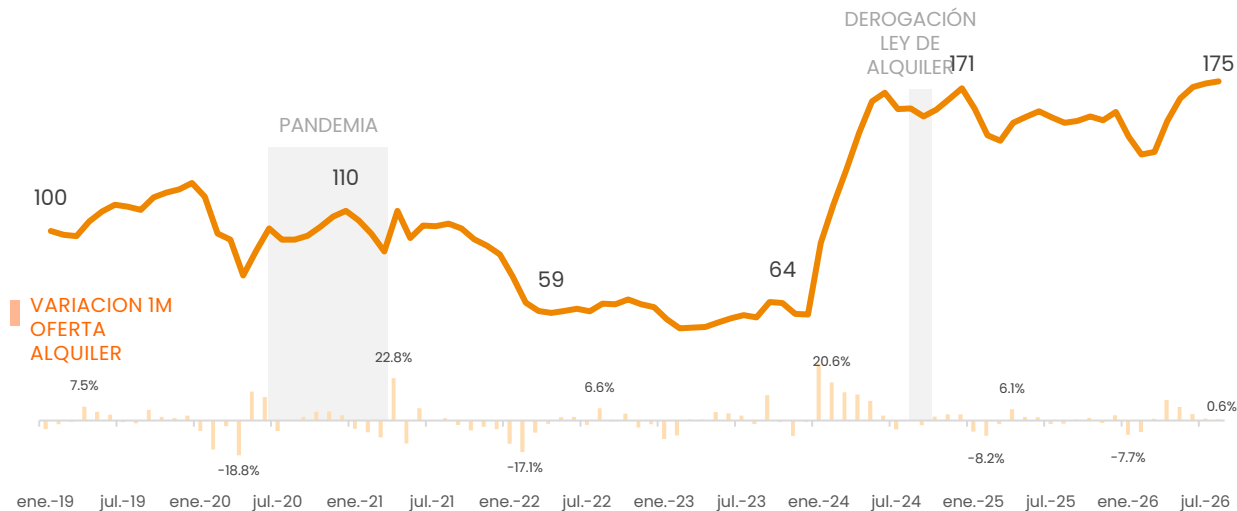


FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

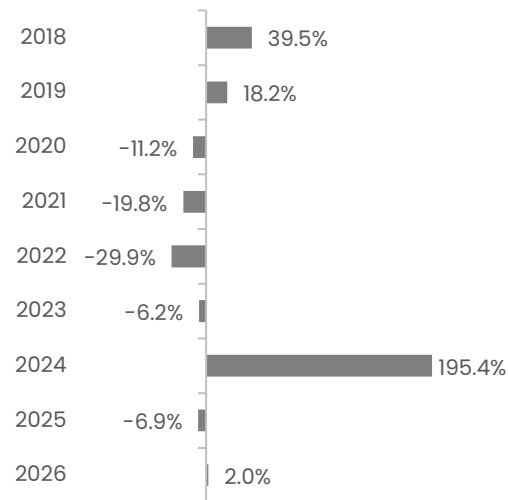
El precio de alquiler (nuevos contratos) en CABA se desaceleró fuertemente en febrero 2024, luego de la derogación de la Ley de Alquiler. Actualmente se ubica en +1.5% mensual. Los precios (nuevos contratos) acumulan suba de 29.9% en los últimos doce meses, por abajo de la inflación (33.7%) y del ajuste 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



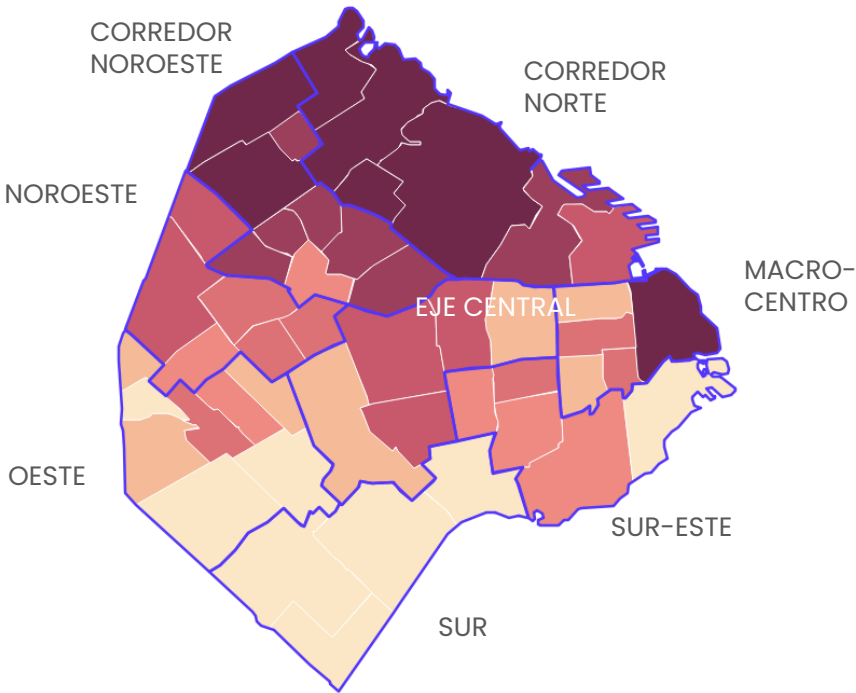
VARIACIÓN ANUAL



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 agosto 2026 crece 0.6%. El volumen de oferta actual es 3.4 veces superior al registrado en feb'23 (mínimo).



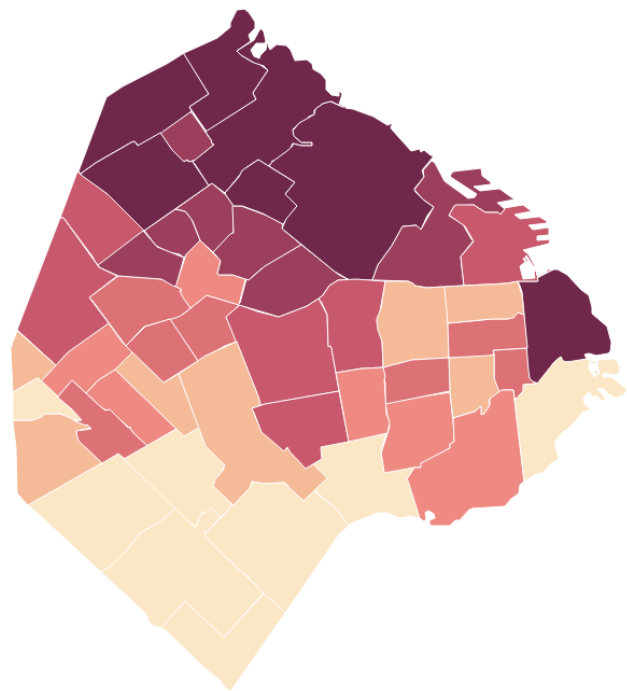
Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	ARS/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	960,983	1.6%	32.5%
CORREDOR NOROESTE	922,730	1.5%	28.7%
CABA	886,527	1.5%	29.9%
NOROESTE	856,967	1.4%	27.4%
EJE CENTRAL	847,574	1.6%	30.0%
MACROCENTRO	822,786	0.7%	26.8%
SUR ESTE	806,523	0.5%	28.0%
OESTE	787,852	1.9%	27.1%
SUR	677,054	0.0%	18.0%



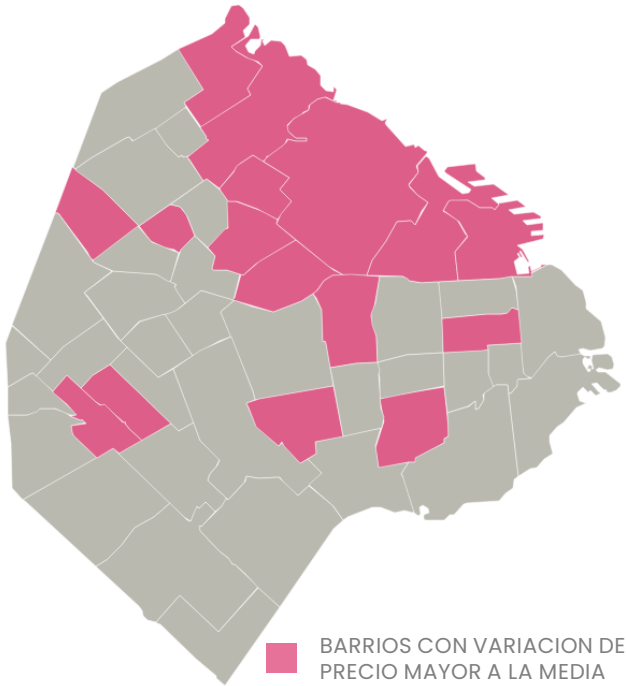
Heat map de precios



	RANKING	BARRIO	ARS/MES
MAYOR PRECIO	●	PUERTO MADERO	1,252,366
	●	NUÑEZ	995,838
	●	PALERMO	990,748
ZONA MEDIA	●	VILLA ORTUZAR	902,305
	●	RETIRO	872,167
	●	SAN TELMO	842,005
	●	PATERNAL	825,960
	●	FLORES	800,976
	●	PARQUE AVELLANEDA	720,780
MENOR PRECIO	●	NUEVA POMPEYA	700,324
	●	LUGANO	654,776

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 1.252.366 por mes. Lugano es el más económico con \$ 654.776 por mes.

Heat map var. de precios anual



	RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	●	VILLA LURO	38.0%
	●	PARQUE PATRICIOS	36.3%
	●	PARQUE CHACABUCO	35.5%
ZONA MEDIA	●	CHACARITA	31.8%
	●	SAAVEDRA	29.9%
	●	CABALLITO	28.9%
	●	LUGANO	27.8%
	●	SAN NICOLÁS	27.0%
	●	PUERTO MADERO	4.2%
MAYOR BAJA	●	NUEVA POMPEYA	3.6%
	●	VILLA RIACHUELO	3.0%

Villa Luro y Parque Patricios son los barrios con mayor incremento de precio interanual. Villa Riachuelo es el de menor incremento.

Rentabilidad inmobiliaria

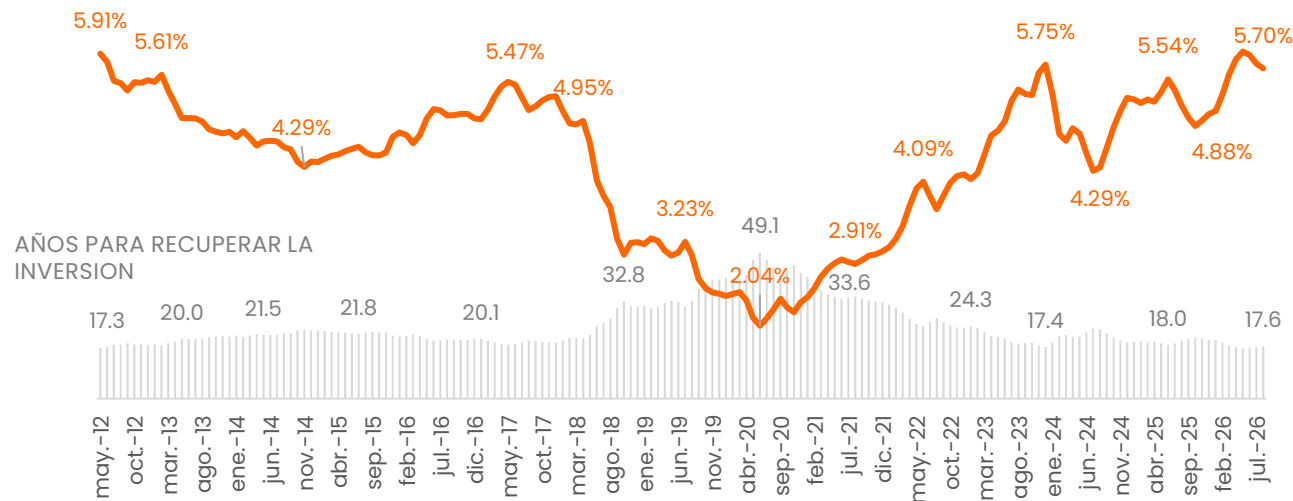
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión



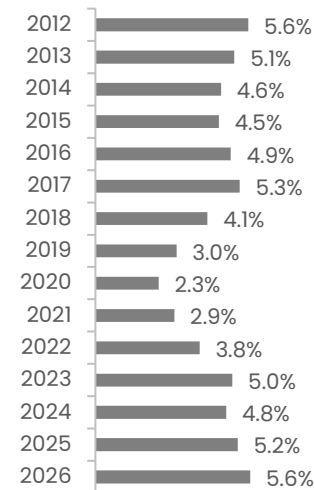


Retorno bruto anual del alquiler

EVOLUCIÓN MENSUAL



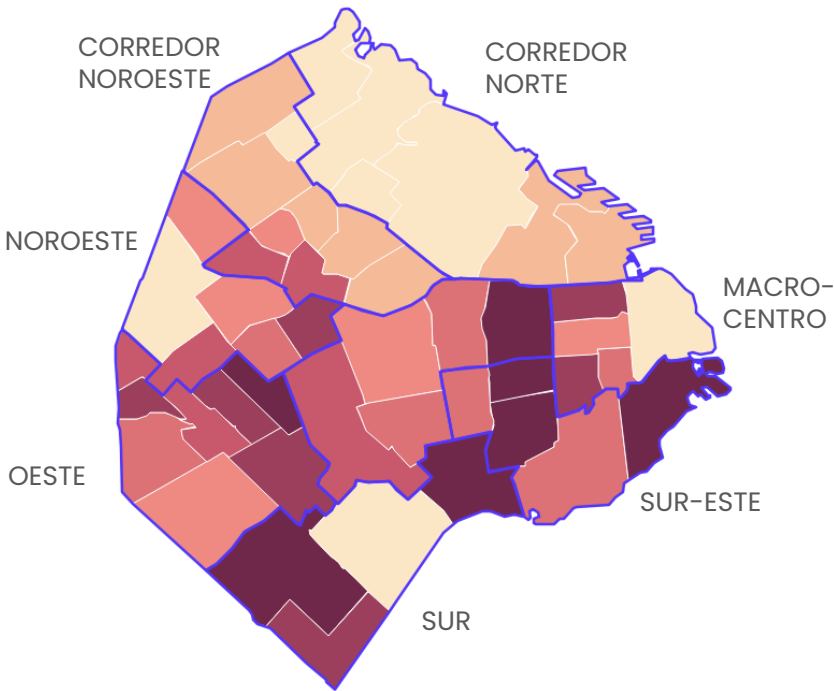
PROMEDIO ANUAL



La relación alquiler/precio retrocede levemente en agosto y se ubica en 5.70% bruto anual.

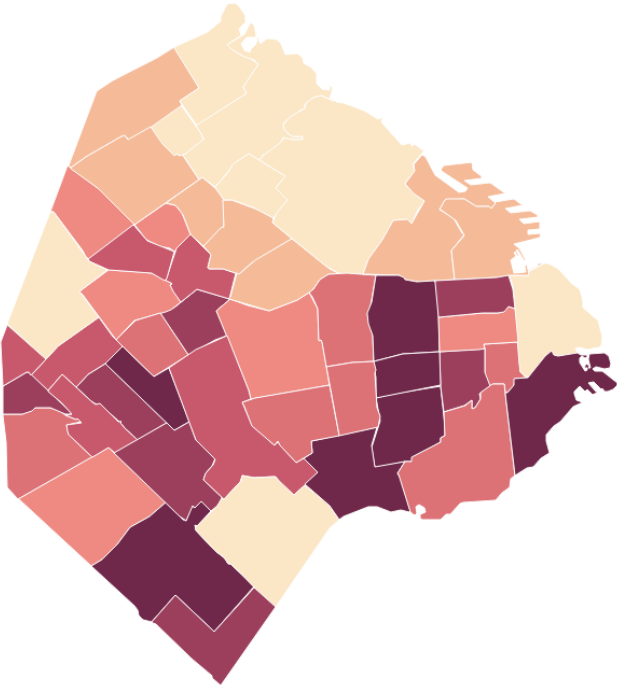
Se necesitan 17.6 años de alquiler para recuperar la inversión, 9.2% menos de lo requerido un año atrás.

Retorno anual del alquiler



REGION		% PRECIO	VARIACIÓN	
			MES	ANUAL
	SUR	8.8%	▼	▲
	SUR ESTE	6.6%	▼	▲
	OESTE	6.4%	=	▲
	MACROCENTRO	6.3%	▼	▲
	EJE CENTRAL	6.3%	▼	▲
	NOROESTE	5.9%	▼	▲
	CABA	5.7%	▼	▲
	CORREDOR NOROESTE	5.5%	▼	▲
	CORREDOR NORTE	4.8%	▼	▲

Retorno anual del alquiler



	RANKING	BARRIO	RETORNO
MAYOR RETORNO	●	LUGANO	9.8%
	●	NUEVA POMPEYA	7.3%
	●	PARQUE PATRICIOS	7.3%
ZONA MEDIA	●	VILLA GRAL MITRE	6.6%
	●	VILLA REAL	6.2%
	●	ALMAGRO	6.1%
	●	VILLA PUEYRREDON	6.0%
	●	VILLA ORTUZAR	5.4%
	●	NUÑEZ	4.6%
MENOR RETORNO	●	PALERMO	4.5%
	●	PUERTO MADERO	3.2%

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

Informe del mercado inmobiliario

Ciudad de Buenos Aires



zonaprop.com.ar

Grupo
QuintoAndar

grupoquintoandar.com

