

Index Zonaprop

Informe del mercado
inmobiliario

 GBA Norte

 Agosto 2026





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio sube 0.3% en agosto y acumula +2.0% en 2026

El precio medio de los departamentos en GBA Norte se ubica en USD 2.416 por m², sube 0.3% en agosto. En 2026, el precio acumula una suba de 2.0%, por arriba de GBA Sur (+1.6%) y GBA Oeste (+0.3%). Desde el cambio de tendencia iniciado en noviembre de 2023, el precio medio acumula una suba de 11.8%.

El departamento medio de dos ambientes y 50 m² tiene un valor de 119 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 179 mil dólares.

Alquiler

El precio medio de alquiler sube 0.9% en agosto y acumula +13.9% en 2026

El precio medio de alquiler de un departamento de 2 ambientes en GBA Norte se ubica en \$819.219 por mes, sube 0.9% en agosto. En 2026, el precio avanza por debajo de la inflación (21.5%), derivando en una caída real de 7.6% en el periodo. En los últimos 12 meses, el precio medio de alquiler cae 9.5% en términos reales.

Vicente López y Olivos son los barrios con oferta más cara, \$ 1.026.896 y \$ 985.771 por mes respectivamente.

Rentabilidad

La rentabilidad retrocede y se ubica en 5.62% bruto anual

La relación alquiler/precio retrocede y se ubica en 5.62% anual. Se necesitan 17.8 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 10% menos que hace un año atrás.

José C. Paz Sur Este es el mejor barrio para los 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

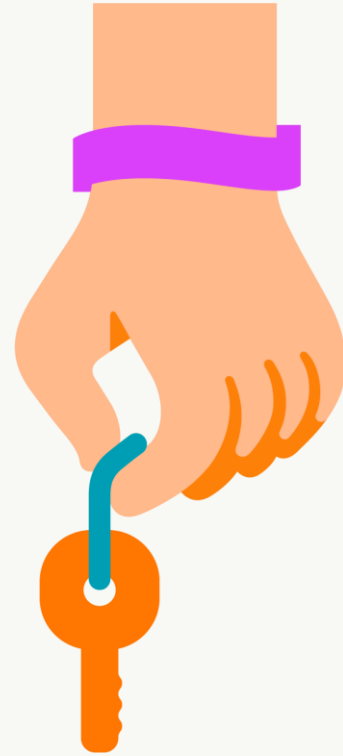
Cálculo y publicación mensual.

🔍 Metodología

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

Precios de venta

Tendencias de precios en
el mercado



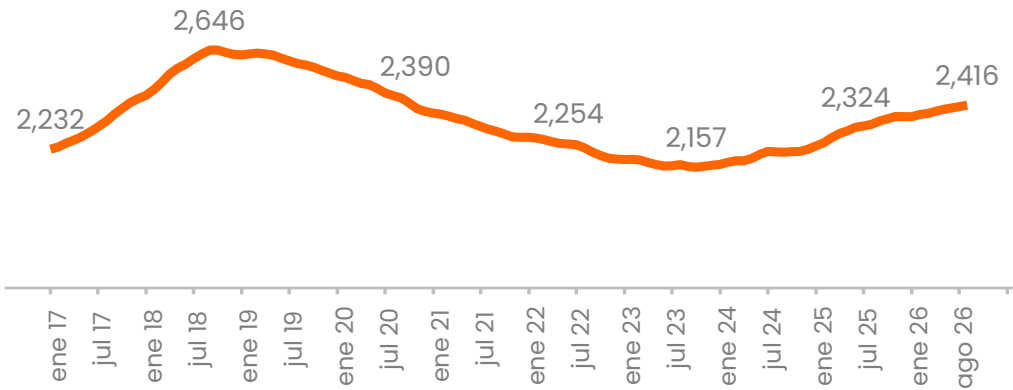
Unidad media: precio y superficie



El departamento medio de dos ambientes y 50 m² tiene un valor de 119 mil dólares.
Un departamento de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 179 mil dólares.

Evolución del precio medio de zona norte

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION EN USD	0.8%	16.1%	15.4%
GBA NORTE INDEX	0.3%	2.0%	3.4%
CAC EN USD	0.8%	13.8%	12.3%

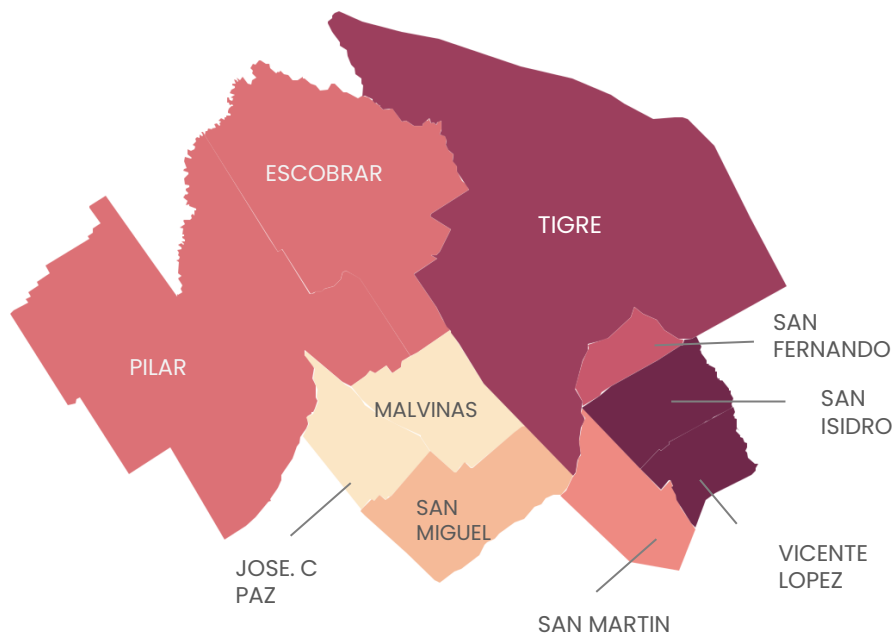
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

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

El precio medio de los departamentos en GBA Norte se ubica en USD 2.416 por m2, sube 0.3% en agosto. En 2026, el precio acumula una suba de 2.0%, por arriba de GBA Sur (+1.6%) y GBA Oeste (+0.3%). Desde el cambio de tendencia iniciado en noviembre de 2023, el precio medio acumula una suba de 11.8%.



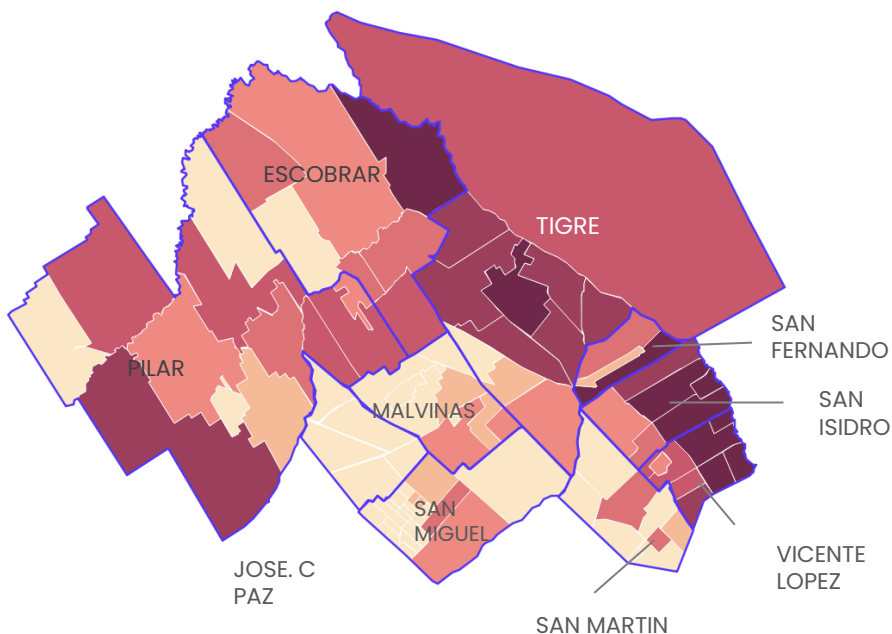
Precio según municipio de zona norte



MUNICIPIO	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
VICENTE LÓPEZ	3,040	0.5%	2.9%
SAN ISIDRO	2,810	1.1%	6.3%
TIGRE	2,759	0.0%	4.4%
GBA NORTE	2,416	0.3%	3.4%
SAN FERNANDO	2,225	0.4%	4.6%
ESCOBAR	2,033	-0.5%	8.9%
PILAR	1,947	-0.3%	-0.3%
GENERAL SAN MARTÍN	1,613	0.2%	0.5%
SAN MIGUEL	1,587	0.1%	4.6%
MALVINAS ARGENTINAS	1,471	-0.8%	-3.8%
JOSÉ C PAZ	1,082	1.6%	0.0%



Heat map de precios

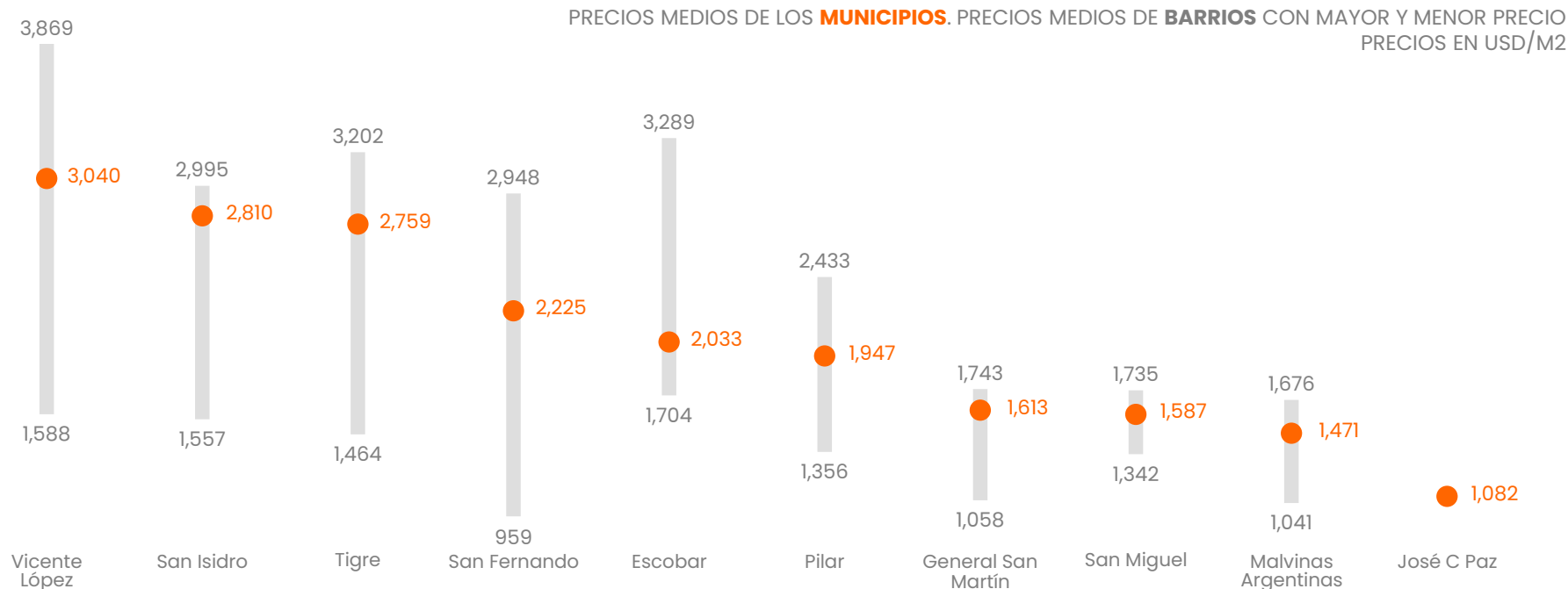


RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	LA LUCILA	3,869
	VICENTE LOPEZ	3,636
	EL CAZADOR	3,289
ZONA MEDIA	VILLA MARTELLI	2,395
	VILLA ADELINA	2,139
	MAQUINISTA SAVIO	1,793
	BELÉN DE ESCOBAR	1,704
	TORTUGUITAS	1,041
MENOR PRECIO	JOSÉ C. PAZ CENTRO	961
	BARRIO INFICO	959

La Lucila es el barrio más caro de zona Norte con un precio medio de USD 3.869 por m2. Barrio Infico es el más económico.

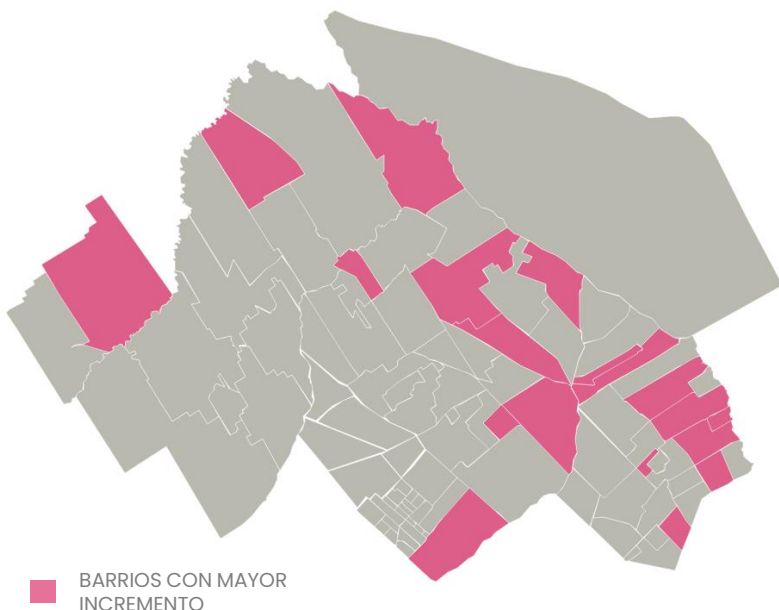


Precios según municipio de zona norte



Vicente López es el municipio con oferta más cara y el de rango de precio más amplio.
José C. Paz se mantiene como el municipio con oferta de departamentos más económica.

Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	VILLA ADELINA	27.0%
	BELLA VISTA	17.6%
	INGENIERO ADOLFO SOURDEAUX	16.4%
ZONA MEDIA	OLIVOS	5.8%
	NORDELTA	3.9%
	JOSÉ C. PAZ OESTE	2.4%
	SAN MARTÍN	1.5%
MAYOR DESCENSO	PRESIDENTE DERQUI	-9.5%
	CARAPACHAY	-10.6%
	TORTUGUITAS	-13.1%

El 66% de los barrios registra suba de precio interanual. Villa Adelina es el de mayor incremento.

Precios de alquiler

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



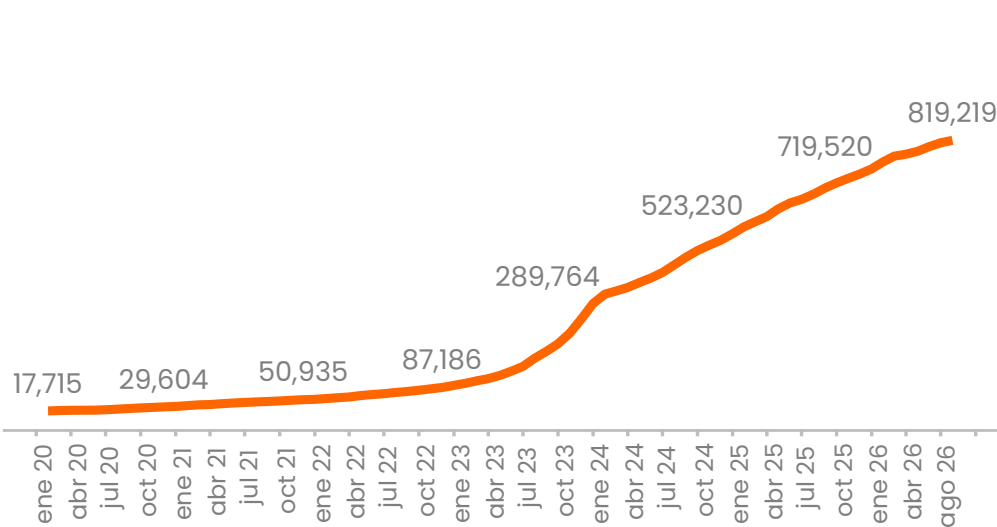
Unidad media: precio y superficie



El departamento medio de dos ambientes y 50 m² se alquila por 819.219 pesos por mes.
Los deptos. de 3 ambientes y 70 m² se alquilan por 1.159.904 pesos por mes.

Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

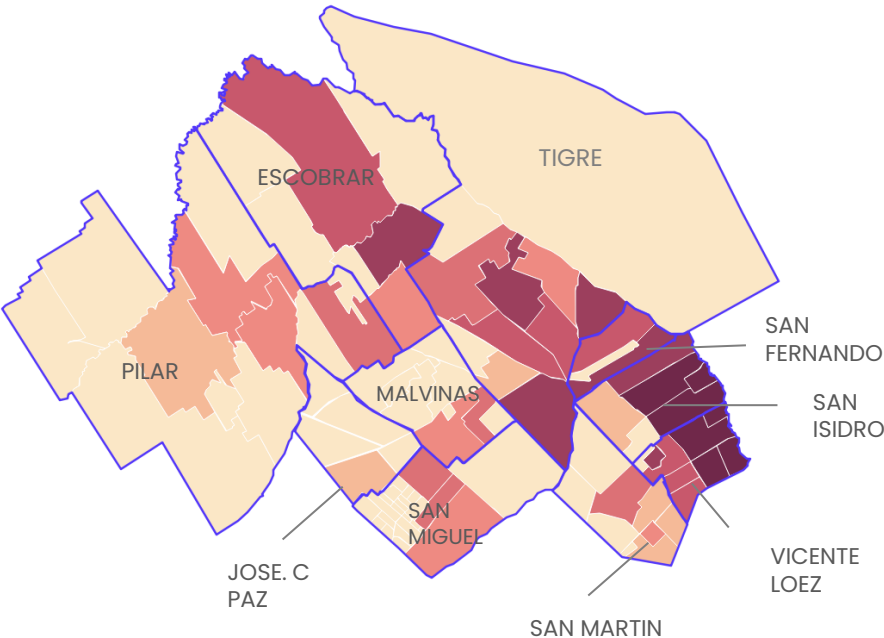
SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION	1.8%	21.5%	33.7%
GBA NORTE INDEX	0.9%	13.9%	24.2%

Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, REM BCRA

Nota: Promedio expone precio medio de Pilar, San Miguel, Tigre, General San Martín, San Fernando, San Isidro, Vicente López

El precio medio de alquiler de un departamento de 2 ambientes en GBA Norte se ubica en \$819.219 por mes, sube 0.9% en agosto. En 2026, el precio avanza por debajo de la inflación (21.5%), derivando en una caída real de 7.6% en el periodo. En los últimos 12 meses, el precio medio de alquiler cae 9.5% en términos reales.

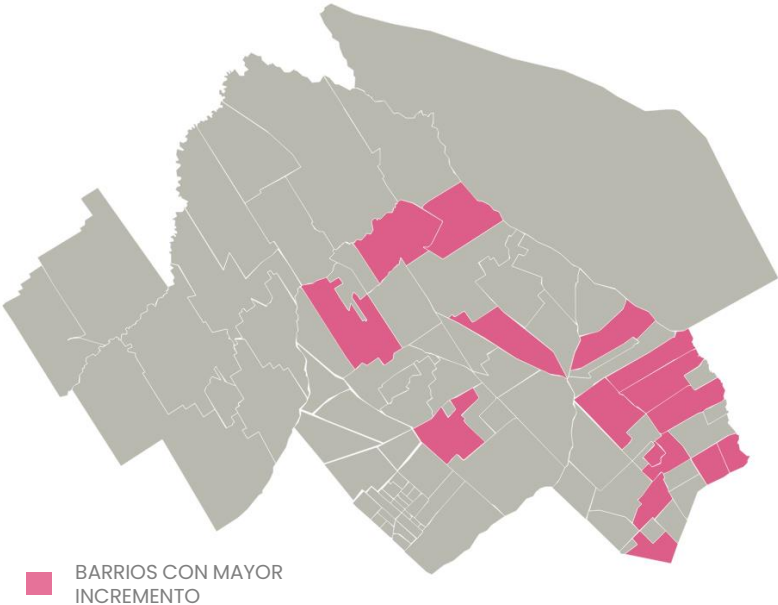
Heat map de precios



RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	VICENTE LOPEZ	1,026,896
	OLIVOS	985,771
	FLORIDA	983,013
ZONA MEDIA	VICTORIA	850,082
	BELÉN DE ESCOBAR	784,518
	VILLA DE MAYO	718,370
	SAN MARTÍN	693,795
	JOSÉ C. PAZ OESTE	567,534
MENOR PRECIO	BILLINGHURST	535,589
	JOSÉ C. PAZ CENTRO	491,265

Vicente López y Olivos son los barrios con oferta más cara, \$ 1.026.896 y \$ 985.771 por mes respectivamente.

Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	BOULOGNE SUR MER	40.8%
	GENERAL PACHECO	36.5%
	FLORIDA	36.0%
ZONA MEDIA	MARTÍNEZ	29.4%
	NORDELTA	25.8%
	BELÉN DE ESCOBAR	22.8%
	RINCÓN DE MILBERG	20.9%
	MUÑIZ	18.3%
MAYOR DESCENSO	BELLA VISTA	6.2%
	FLORIDA OESTE	5.8%
	PRESIDENTE DERQUI	-1.7%

Boulogne Sur Mer es el barrio con mayor incremento interanual en el precio promedio: +40.8%

Rentabilidad inmobiliaria

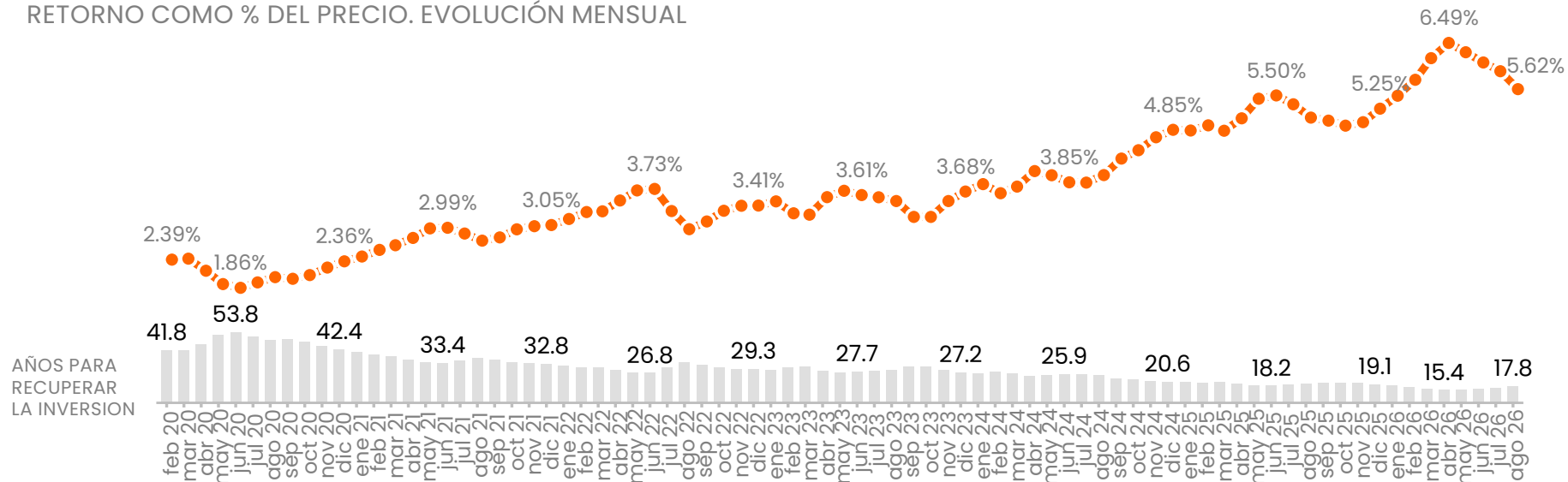
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión



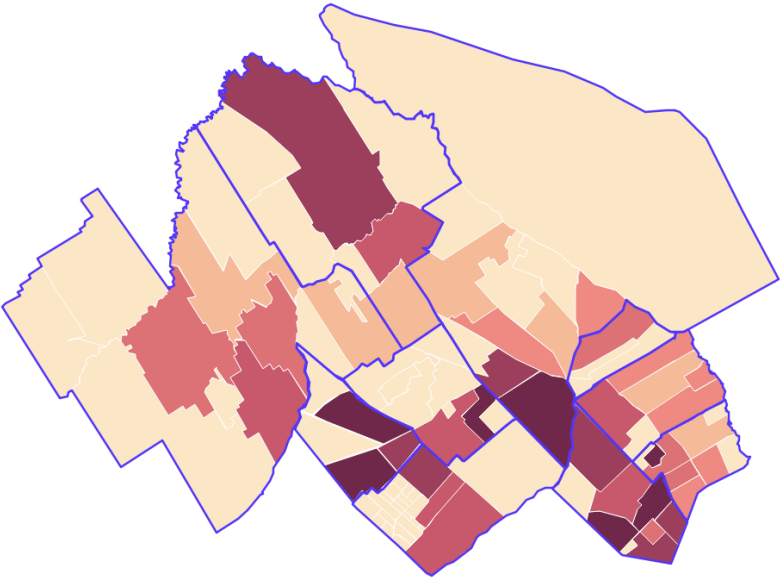


Retorno bruto anual del alquiler

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



Rentabilidad según barrio



	RANKING	BARRIO	RETORNO BRUTO
MAYOR RETORNO	●	JOSÉ C. PAZ SUR ESTE	10.0%
	●	CARAPACHAY	8.8%
	●	VILLA DE MAYO	8.1%
ZONA MEDIA	●	SAN MIGUEL	7.5%
	●	BELLA VISTA	6.4%
	●	SAN FERNANDO	6.2%
	●	TIGRE	5.6%
	●	NORDELTA	4.2%
MENOR RETORNO	●	RINCÓN DE MILBERG	3.9%
	●	LA LUCILA	3.9%

José C. Paz Sur Este es el mejor barrio para los inversores que buscan renta.

Informe del mercado inmobiliario

GBA Norte



zonaprop.com.ar

Grupo
QuintoAndar

grupoquintoandar.com



Index Zonaprop

Informe del mercado
inmobiliario

 GBA Oeste

 Agosto 2026





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio retrocede 0.1% en agosto y acumula +0.3% en 2026

El precio medio de los departamentos se ubica en USD 1.573 por m2, retrocede 0.1% en agosto. En 2026, el precio sube 0.3%, por debajo del incremento registrado en GBA Norte (+2.0%) y GBA Sur (+1.6%). El precio medio en GBA Oeste aún se mantiene 18.4% por debajo del máximo alcanzado en julio de 2019.

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 80 mil dólares. Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 111 mil dólares.

Alquiler

El precio medio sube 1.0% en agosto y acumula +12.4% en 2026

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 ambientes se ubica en \$ 643.016 por mes, sube 1.0% en agosto. En 2026, el precio avanza por debajo de la inflación, derivando en una caída real de 9.1%. Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio en el año.

Gregorio de Laferrere es el barrio con mayor incremento interanual, +55.5%. Libertad es el único que retrocede, -1.2%.

Rentabilidad

La rentabilidad cae levemente y se ubica en 7.27% bruto anual

La relación alquiler/precio cae levemente y se ubica en 7.27% anual. Se necesitan 13.8 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 11% menos que un año atrás.

Gregorio de Laferrere es el mejor barrio para los inversores que buscan renta. Villa Udaondo es el de menor retorno bruto.



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

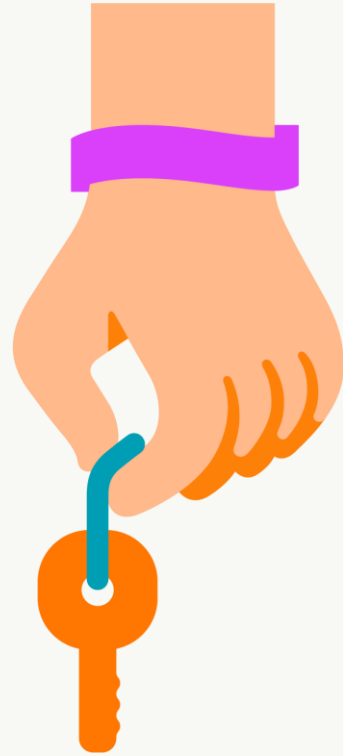
Cálculo y publicación mensual.

🔍 Metodología

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

Precios de venta

Tendencias de precios en
el mercado



Unidad media: precio y superficie

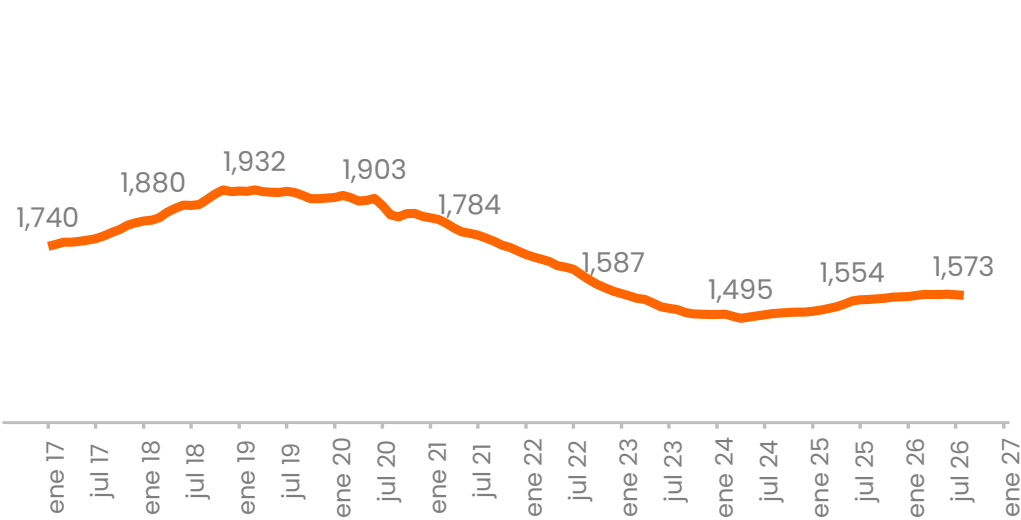


El departamento medio de dos ambientes y 50 m² tiene un valor de 80 mil dólares.

Un depto. de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 111 mil dólares.

Evolución del precio medio de GBA oeste

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION EN USD	0.8%	16.1%	15.4%
GBA OESTE INDEX	-0.1%	0.3%	0.9%
CAC EN USD	0.8%	13.8%	12.3%

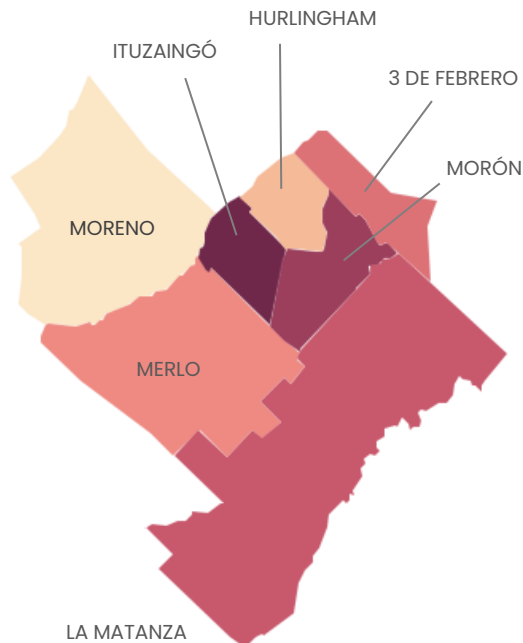
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

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

El precio medio de los departamentos se ubica en USD 1.573 por m2, retrocede 0.1% en agosto. En 2026, el precio sube 0.3%, por debajo del incremento registrado en GBA Norte (+2.0%) y GBA Sur (+1.6%). El precio medio en GBA Oeste aún se mantiene 18.4% por debajo del máximo alcanzado en julio de 2019.

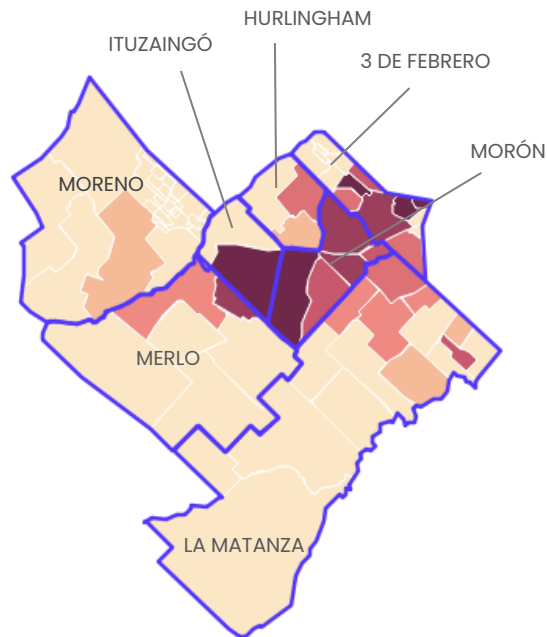


Precio según municipio de GBA oeste



MUNICIPIO	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
ITUZAINGÓ	2,082	-0.1%	3.7%
MORÓN	1,594	-0.2%	1.4%
GBA OESTE	1,573	-0.1%	0.9%
MERLO	1,542	1.1%	5.3%
LA MATANZA	1,513	-0.1%	-1.5%
TRES DE FEBRERO	1,500	-0.3%	2.8%
HURLINGHAM	1,287	0.1%	2.6%
MORENO	1,210	-0.5%	-4.8%

Heat map de precios



	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	VILLA UDAONDO	2,580
	●	ITUZAINGÓ	2,016
	●	SÁENZ PEÑA	1,899
ZONA MEDIA	●	VILLA SARMIENTO	1,629
	●	CIUDAD JARDÍN LOMAS DEL PALOMAR	1,495
	●	MARTÍN CORONADO	1,382
	●	VILLA LUZURIAGA	1,285
	●	JOSÉ INGENIEROS	1,117
	●	ALDO BONZI	883
MENOR PRECIO	●	PASO DEL REY	802
	●	GONZÁLEZ CATÁN	791

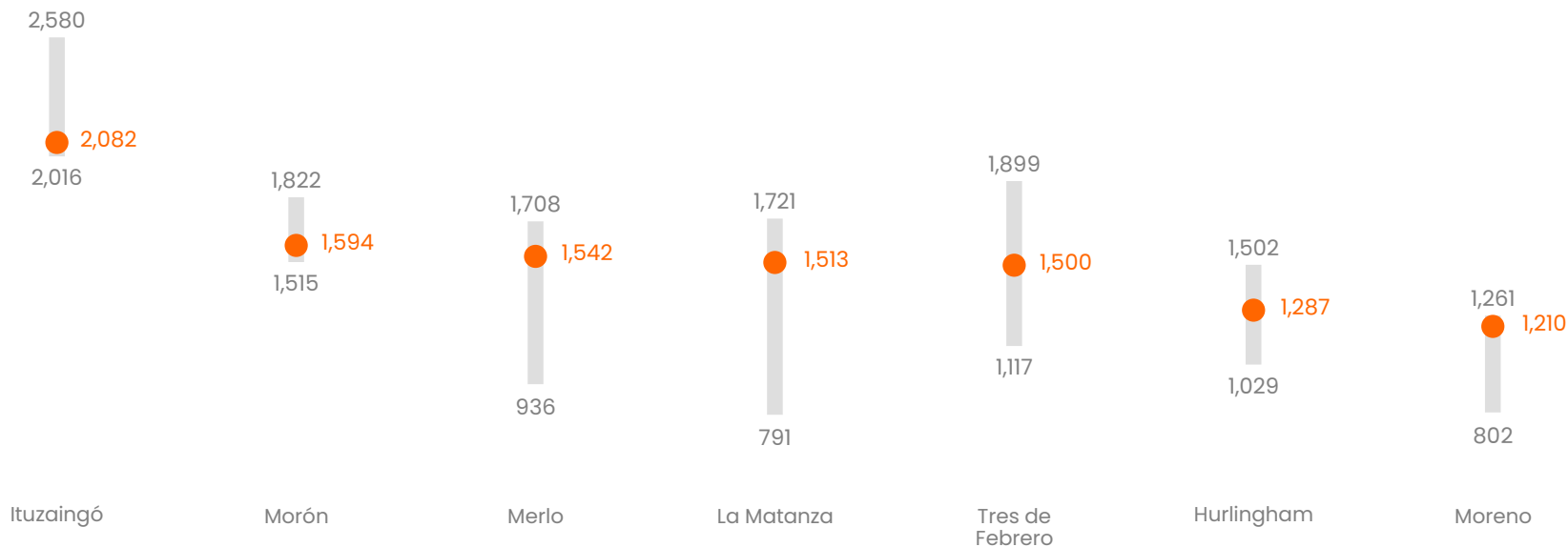
Villa Udaondo es el barrio más caro de zona Oeste con un precio medio de USD 2.580 por m2. González Catán es el más económico.



Precios según municipio de GBA oeste

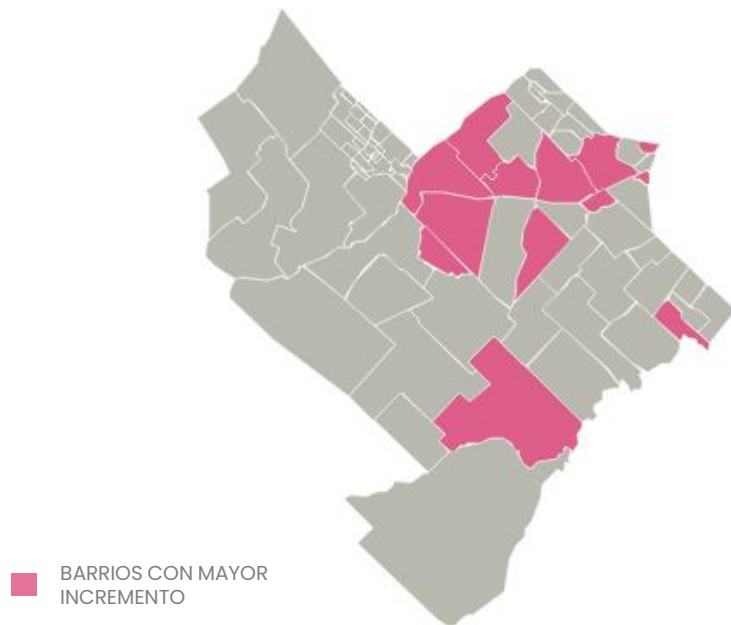
PRECIOS MEDIOS DE LOS **MUNICIPIOS**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO

2



Ituzaingó es el municipio con mayor precio medio. La Matanza es el municipio con mayor amplitud de precio.
Moreno es el municipio con menor precio medio.

Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	WILLIAM C. MORRIS	21.8%
	PARQUE SAN MARTÍN	19.3%
	ISIDRO CASANOVA	7.9%
ZONA MEDIA	ITUZAINGÓ	3.5%
	VILLA LUZURIAGA	2.4%
	CIUDADELA	0.8%
	VILLA RAFFO	0.0%
	VILLA CELINA	-2.8%
	VILLA MADERO	-6.6%
MAYOR DESCENSO	LA TABLADA	-7.3%
	GONZÁLEZ CATÁN	-16.6%

El 56% de los barrios registra suba de precio interanual.
Williams C. Morris es el barrio de mayor incremento de precio: +21.8%.

Precios de alquiler

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





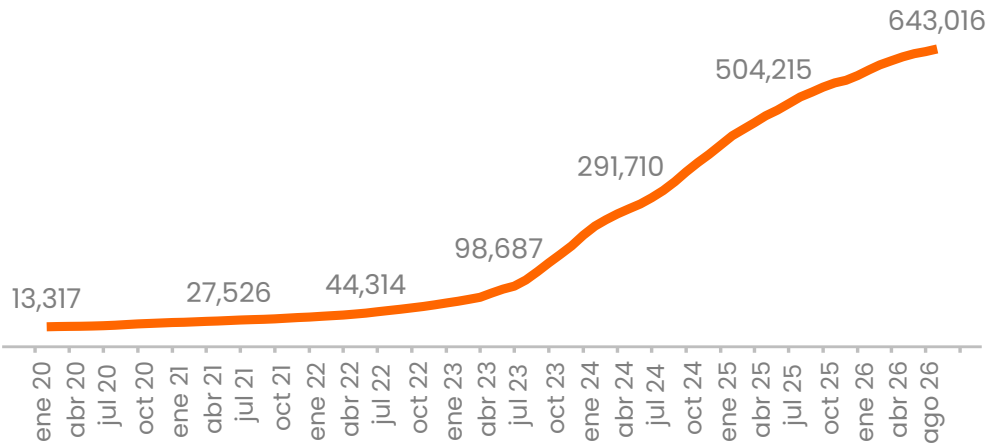
Unidad media: precio y superficie



El departamento medio de dos ambientes y 50 m² se alquila por 643.016 pesos por mes.
Los deptos. de 3 ambientes y 70 m² se alquilan por 841.302 pesos por mes.

Evolución del precio medio de GBA oeste

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION	1.8%	21.5%	33.7%
GBA OESTE INDEX	1.0%	12.4%	20.4%

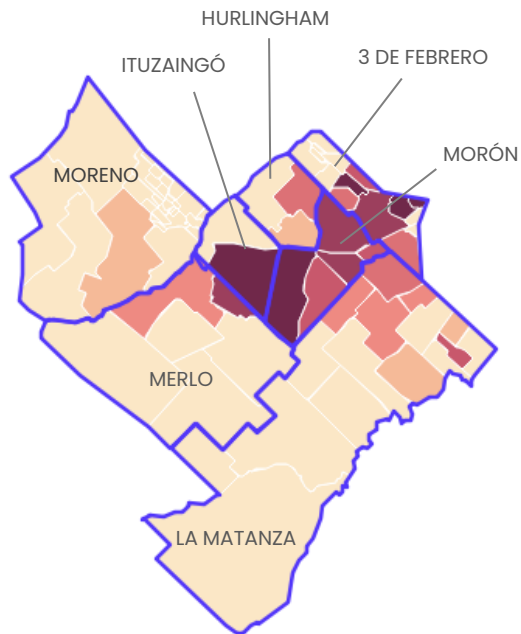
Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, REM BCRA

Nota: Promedio expone precio medio de Pilar, San Miguel, Tigre, General San Martín, San Fernando, San Isidro, Vicente López

El precio medio de alquiler de un depto. de 2 ambientes se ubica en \$ 643.016 por mes, sube 1.0% en agosto. En 2026, el precio avanza por debajo de la inflación, derivando en una caída real de 9.1%. Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio en el año.



Heat map de precios

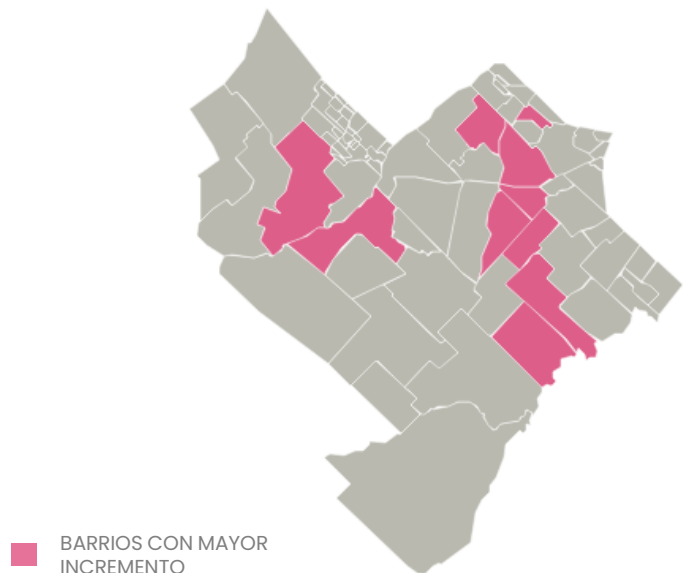


	RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	●	SÁENZ PEÑA	794,247
	●	CASTELAR	755,486
	●	SANTOS LUGARES	749,935
ZONA MEDIA	●	CIUDAD JARDÍN LOMAS DEL PALOMAR	681,902
	●	SAN ANTONIO DE PADUA	654,708
	●	CIUDADELA	635,313
	●	VILLA UDAONDO	611,165
	●	VILLA TESEI	591,924
	●	LA TABLADA	537,993
MENOR PRECIO	●	PASO DEL REY	483,302
	●	LIBERTAD	429,259

Sáenz Peña es el barrio con oferta más cara, \$ 794.247 por mes. Libertad es el más económico, \$ 429.259 por mes.



Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	GREGORIO DE LAFERRERE	55.5%
	TAPIALES	42.2%
	EL PALOMAR	38.6%
ZONA MEDIA	MARTÍN CORONADO	24.5%
	VILLA MADERO	22.8%
	SAN JUSTO	21.2%
	MORÓN	20.7%
	CIUDADELA	17.0%
MENOR INCREMENTO	VILLA BOSCH	8.7%
	HURLINGHAM	7.4%
	LIBERTAD	-1.2%

Gregorio de Laferrere es el barrio con mayor incremento interanual, +55.5%. Libertad es el único que retrocede, -1.2%.

Rentabilidad inmobiliaria

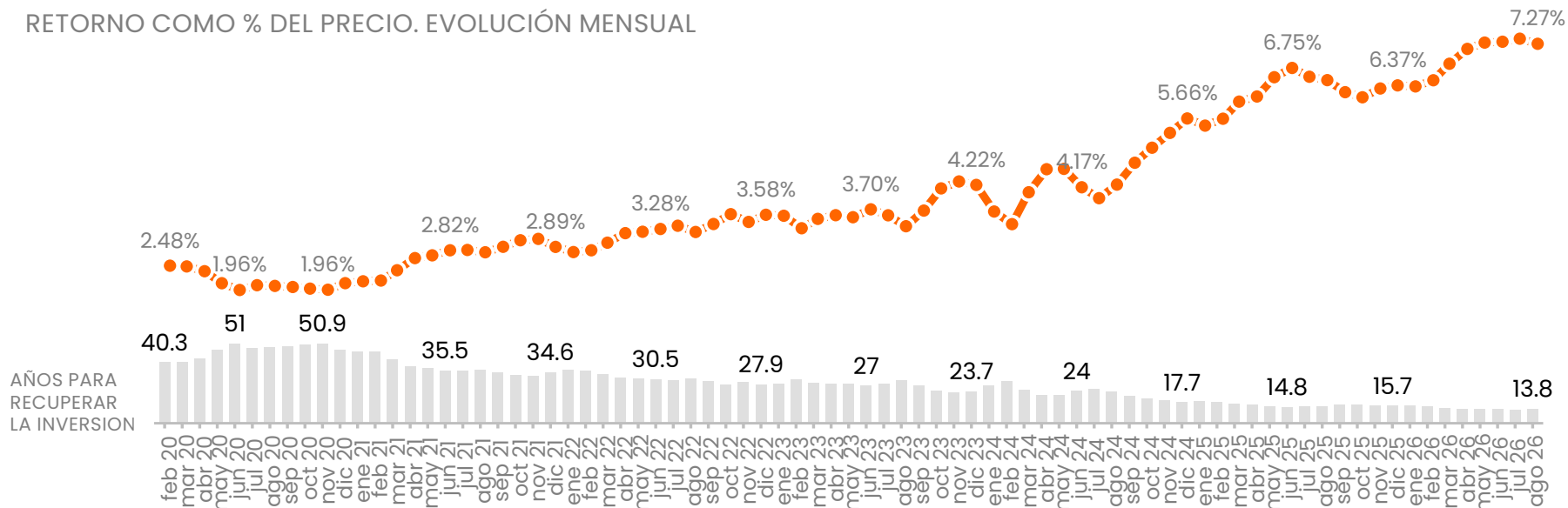
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión





Retorno bruto anual del alquiler

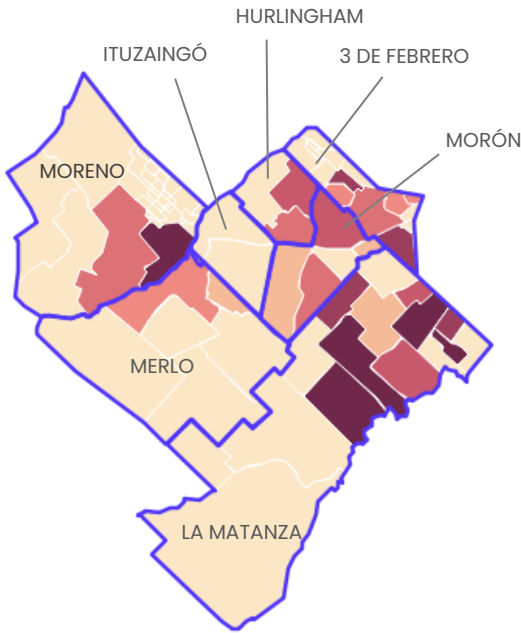
RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



La relación alquiler/precio cae levemente y se ubica en 7.27% anual.

Se necesitan 13.8 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 11% menos que un año atrás.

Rentabilidad según barrio



	RANKING	BARRIO	RETORNO BRUTO
MAYOR RETORNO		GREGORIO DE LAFERRERE	 10.2%
		PASO DEL REY	 9.5%
		LA TABLADA	 8.9%
ZONA MEDIA		TAPIALES	 7.8%
		VILLA LUZURIAGA	 7.5%
		CIUDAD JARDÍN LOMAS DEL PALOMAR	 7.2%
		SÁENZ PEÑA	 6.6%
		VILLA SARMIENTO	 6.5%
MENOR RETORNO		RAMOS MEJÍA	 5.9%
		ITUZAINGÓ	 5.6%
		VILLA UDAONDO	 3.7%

Gregorio de Laferrere es el mejor barrio para los inversores que buscan renta. Villa Udaondo es el de menor retorno bruto.

Informe del mercado inmobiliario

GBA oeste



zonaprop.com.ar

Grupo
QuintoAndar

grupoquintoandar.com



Index Zonaprop

Informe del mercado
inmobiliario

 GBA Sur

 Agosto 2026





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio sube 0.1% en agosto y acumula +1.6% en 2026

El precio medio de los departamentos en GBA Sur se ubica en USD 1.672 por m², sube 0.1% en agosto. En 2026, acumula un incremento de 1.6%, muy por debajo de la inflación y del costo de construcción medidos en dólares: +16.1% y +15.4% respectivamente. El precio medio se encuentra 14.0% por debajo del máximo alcanzado en mayo de 2019.

El departamento medio de dos ambientes y 50 m² tiene un valor de 86 mil dólares. Un depto. de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 117 mil dólares.

Alquiler

El precio medio sube 1.1% en agosto y acumula +13.0% en 2026

El precio medio de alquiler de un departamento de 2 ambientes en GBA Sur se ubica en \$634.987 por mes, sube 1.1% en agosto. En 2026, el precio avanza por debajo de la inflación, derivando en una caída real de 8.5%. En los últimos 12 meses cae 11.8% en términos reales.

Don Bosco es el barrio con oferta más cara, \$ 754.921 por mes. Longchamps es el más económico, \$ 461.889 por mes.

Rentabilidad

La rentabilidad crece y se ubica en 7.2% bruto anual

La relación alquiler/precio sube en agosto y se ubica en 7.23% anual. Se necesitan 13.8 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 11% menos que un año atrás.

San José es el mejor barrio para los inversores que buscan renta. Tristán Suárez es el de menor retorno bruto.



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

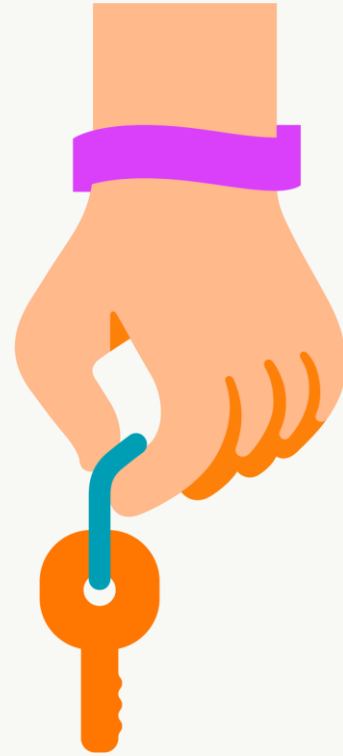
Cálculo y publicación mensual.

🔍 Metodología

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

Precios de venta

Tendencias de precios en
el mercado



Unidad media: precio y superficie

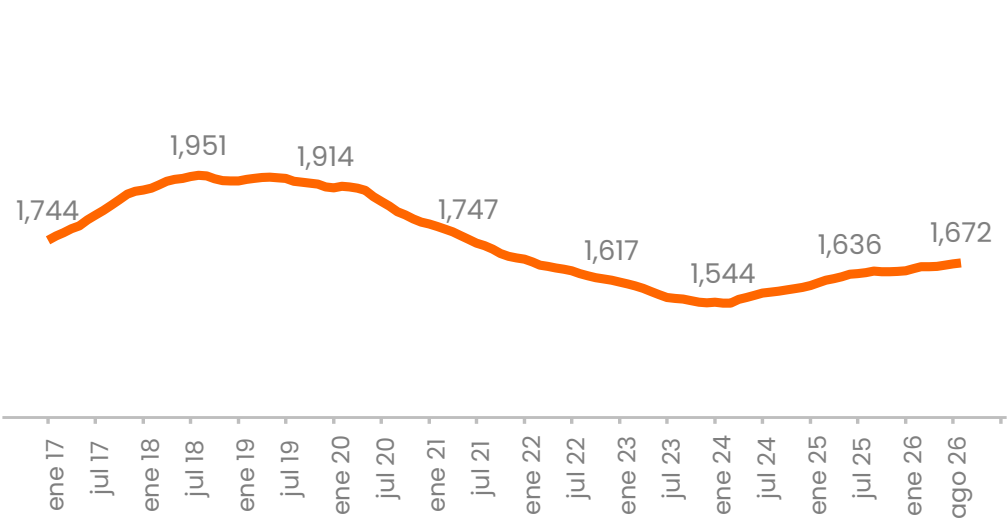


El departamento medio de dos ambientes y 50 m² tiene un valor de 86 mil dólares.

Un depto. de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 117 mil dólares.

Evolución del precio medio de GBA sur

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION EN USD	0.8%	16.1%	15.4%
GBA SUR INDEX	0.1%	1.6%	1.8%
CAC EN USD	0.8%	13.8%	12.3%

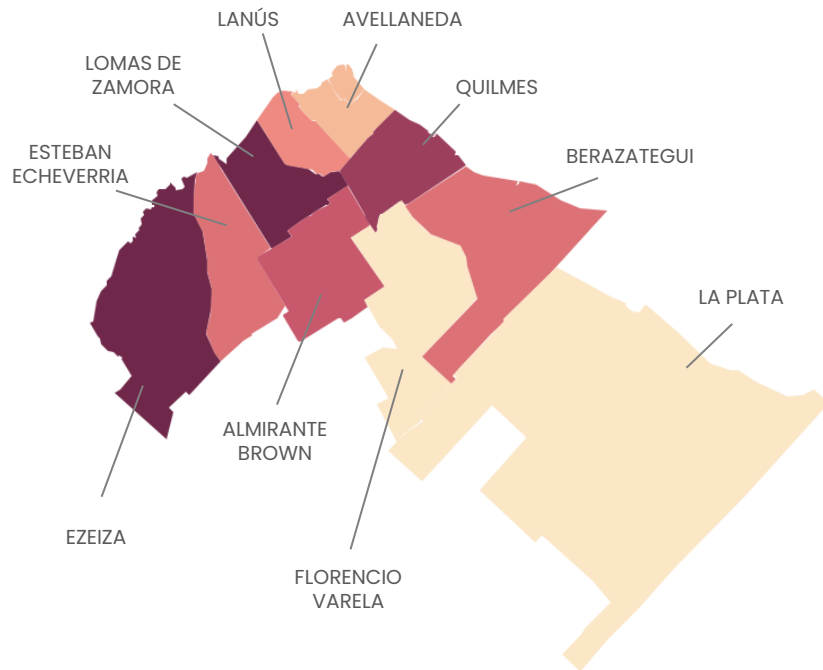
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

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

El precio medio de los departamentos en GBA Sur se ubica en USD 1.672 por m2, sube 0.1% en agosto. En 2026, acumula un incremento de 1.6%, muy por debajo de la inflación y del costo de construcción medidos en dólares: +16.1% y +15.4% respectivamente. El precio medio se encuentra 14.0% por debajo del máximo alcanzado en mayo de 2019.

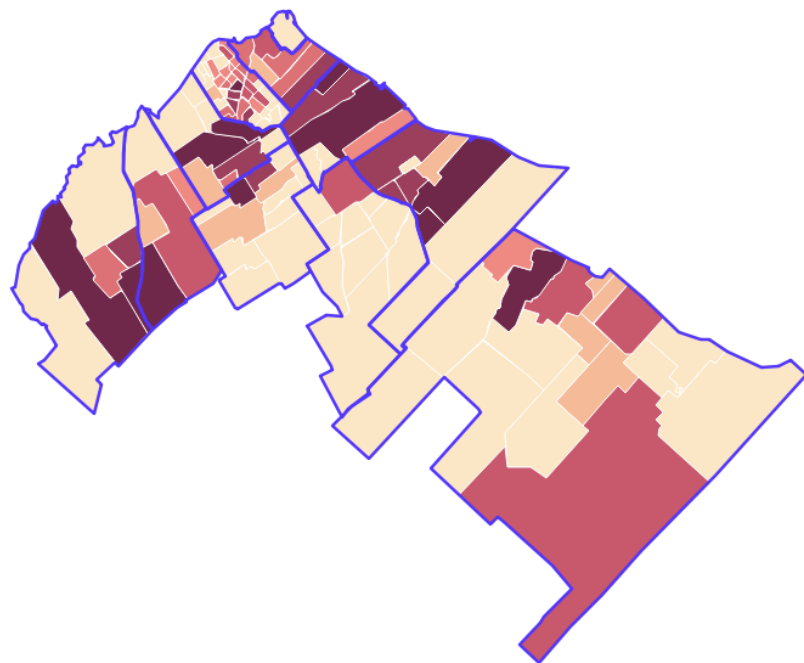


Precio según municipio de GBA sur



	MUNICIPIO	USD/M2	VARIACIÓN	
			MES	ANUAL
●	EZEIZA	2,000	0.8%	6.7%
●	LOMAS DE ZAMORA	1,942	0.2%	0.0%
●	ALMIRANTE BROWN	1,826	-1.6%	-2.3%
●	QUILMES	1,821	0.5%	2.4%
●	BERAZATEGUI	1,802	0.5%	6.4%
●	ESTEBAN ECHEVERRÍA	1,679	0.9%	8.1%
●	GBA SUR	1,672	0.1%	1.8%
●	LANÚS	1,584	-0.4%	0.9%
●	AVELLANEDA	1,500	-1.2%	-1.5%
●	FLORENCIO VARELA	1,480	2.5%	-3.2%
●	LA PLATA	1,467	0.8%	3.4%

Heat map de precios



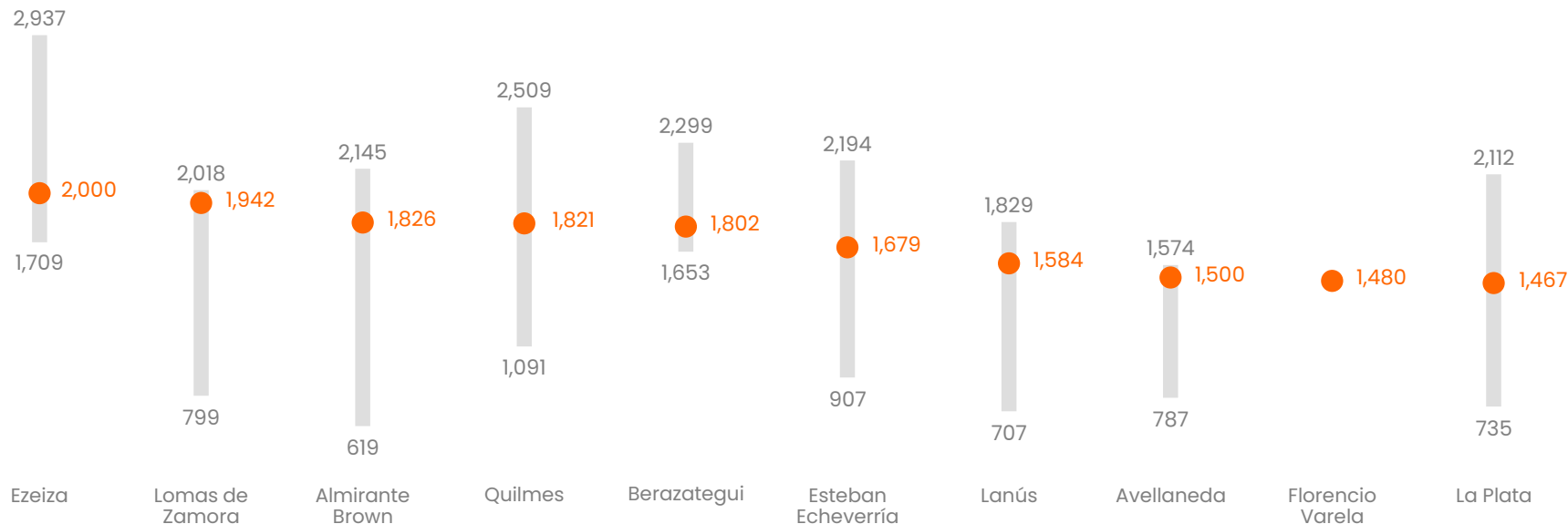
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	TRISTÁN SUÁREZ	2,937
	●	DON BOSCO	2,509
	●	GUILLERMO HUDSON	2,299
ZONA MEDIA	●	BERAZATEGUI	1,707
	●	VALENTÍN ALSINA	1,494
	●	VILLA GENERAL BALCARCE	1,331
	●	TURDERA	1,254
	●	VILLA EDÉN ARGENTINO	1,019
	●	ALTOS SAN LORENZO	735
MENOR PRECIO	●	VILLA DE LOS TRABAJADORES	707
	●	DON ORIONE	619

Tristán Suárez es el barrio más caro de zona Sur con un precio medio de USD 2.937 por m2. Don Orione es el más económico.



Precios según municipio de GBA sur

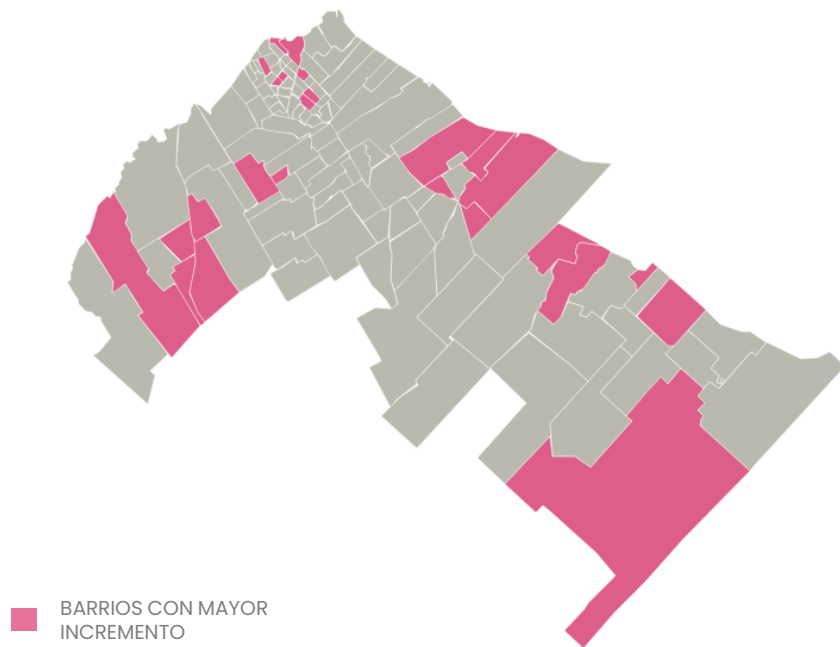
PRECIOS MEDIOS DE LOS **MUNICIPIOS**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



Ezeiza es el municipio con mayor precio medio. Almirante Brown es el municipio con mayor amplitud de precio.
La Plata es el municipio con menor precio medio.



Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	RINGUELET	22.8%
	VILLA OBRERA	16.5%
	GUILLERMO HUDSON	14.6%
ZONA MEDIA	SOURIGUES	4.8%
	BERNAL	2.4%
	TOLOSA	0.5%
	PIÑEIRO	-0.3%
	VILLA SPINOLA	-2.9%
	LOS HORNOS	-12.0%
MAYOR DESCENSO	EZPELETA	-13.6%
	VILLA DE LOS TRABAJADORES	-18.6%

El 55% de los barrios registra suba de precio interanual.
Ringuelet y Villa Obrera son los barrios de mayor incremento de precio: +22.8% y +16.5% respectivamente.

Precios de alquiler

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



Unidad media: precio y superficie

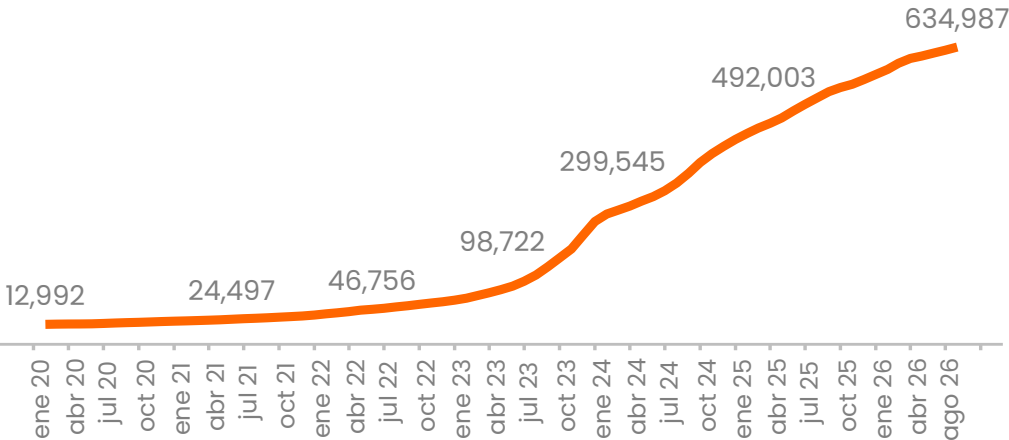


El departamento medio de dos ambientes y 50 m² se alquila por 634.987 pesos por mes.

Los deptos. de 3 ambientes y 70 m² se alquilan por 856.133 pesos por mes.

Evolución del precio medio de GBA sur

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

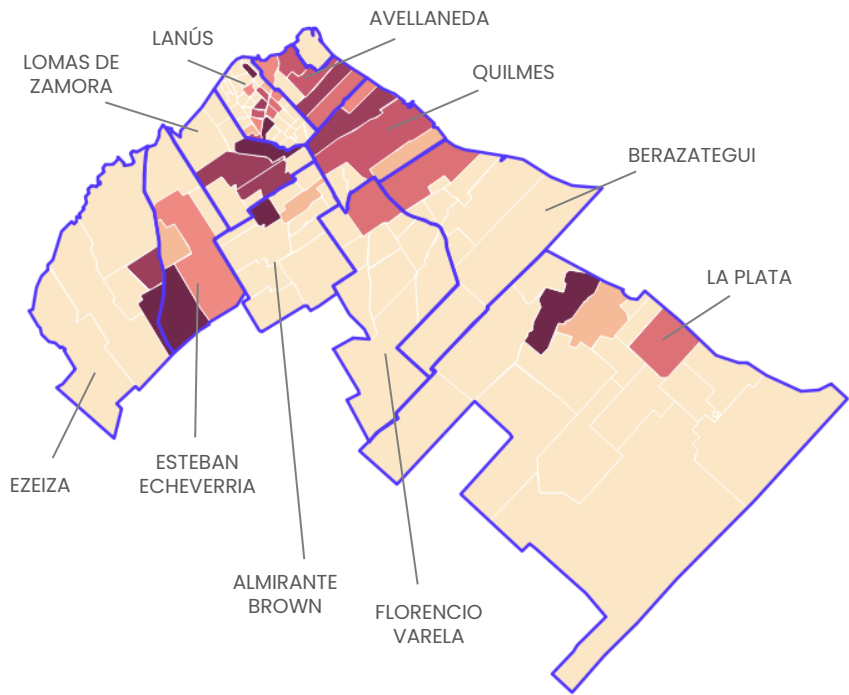
SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION	1.8%	21.5%	33.7%
GBA SUR INDEX	1.1%	13.0%	21.9%

Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, REM BCRA

Nota: Promedio expone precio medio de Pilar, San Miguel, Tigre, General San Martín, San Fernando, San Isidro, Vicente López

El precio medio de alquiler de un departamento de 2 ambientes en GBA Sur se ubica en \$634.987 por mes, sube 1.1% en agosto. En 2026, el precio avanza por debajo de la inflación, derivando en una caída real de 8.5%. En los últimos 12 meses cae 11.8% en términos reales.

Heat map de precios

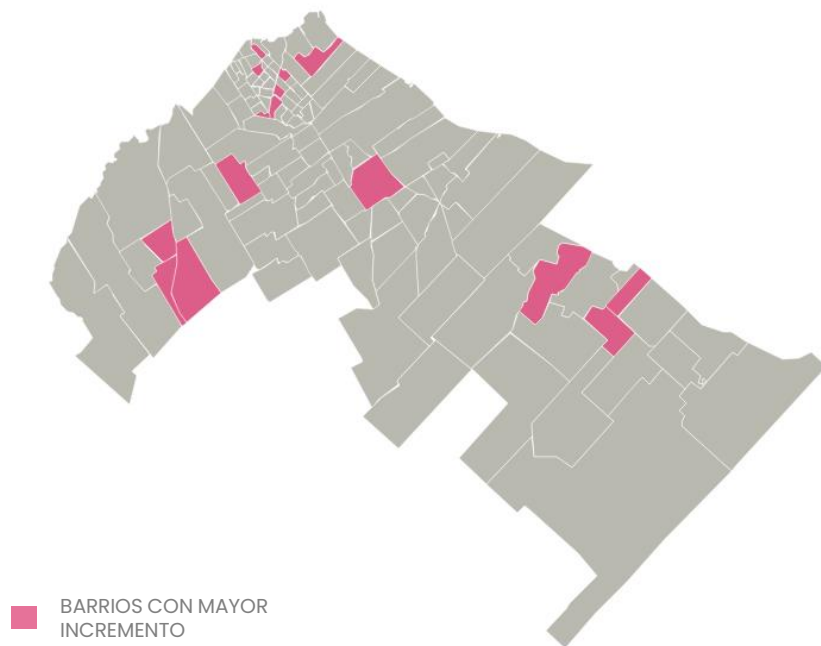


RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	DON BOSCO	754,921
	CANNING	747,043
	ADROGUÉ	731,198
ZONA MEDIA	VALENTÍN ALSINA	635,533
	VILLA GENERAL PAZ	629,193
	VILLA ANGÉLICA	614,311
	FLORENCIO VARELA	570,875
MENOR PRECIO	VILLA DE LOS INDUSTRIALES	484,499
	VILLA ELVIRA	483,572
	LONGCHAMPS	461,889

Don Bosco es el barrio con oferta más cara, \$ 754.921 por mes. Longchamps es el más económico, \$ 461.889 por mes.



Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	VILLA ELISA	51.3%
	LLAVALLOL	41.0%
	LONGCHAMPS	37.4%
ZONA MEDIA	SAN CARLOS	27.1%
	TEMPERLEY	23.8%
	VILLA GENERAL PAZ	20.8%
	VILLA DOMINICO	18.9%
	VILLA GENERAL SAN MARTÍN	15.2%
MENOR INCREMENTO	VILLA SPINOLA	5.1%
	GONNET	1.3%
	TRISTÁN SUÁREZ	-8.4%

Longchamps es el barrio con mayor incremento interanual, +51.3%. Tristán Suarez es el que única que retrocede, -8.4%.

Rentabilidad inmobiliaria

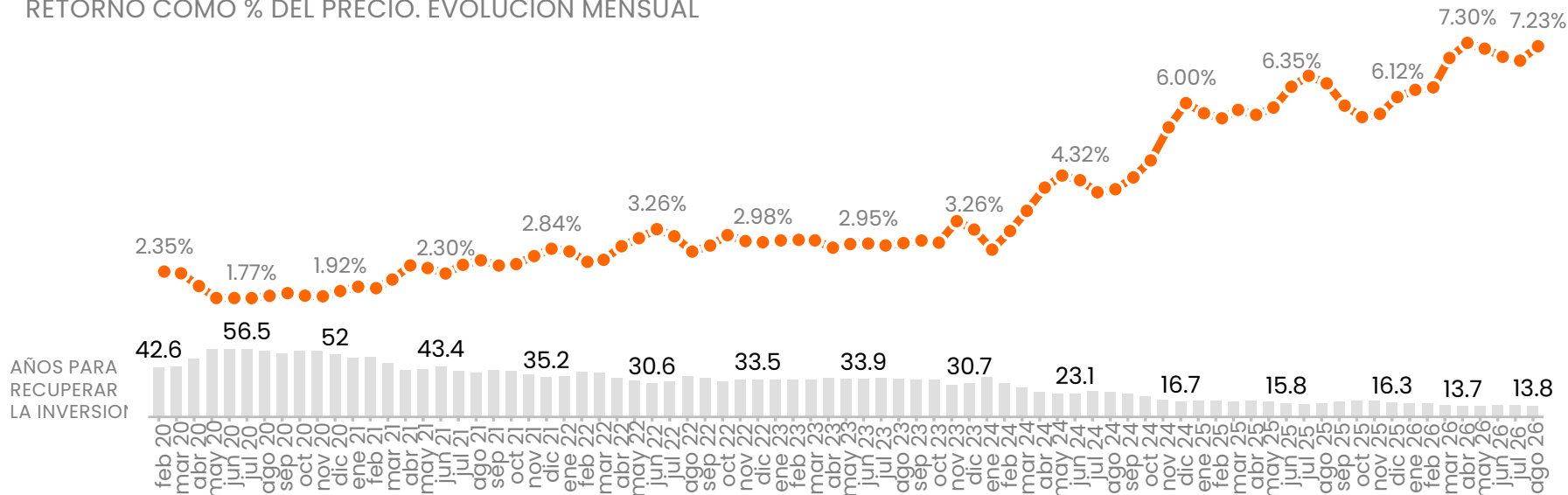
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión





Retorno bruto anual del alquiler

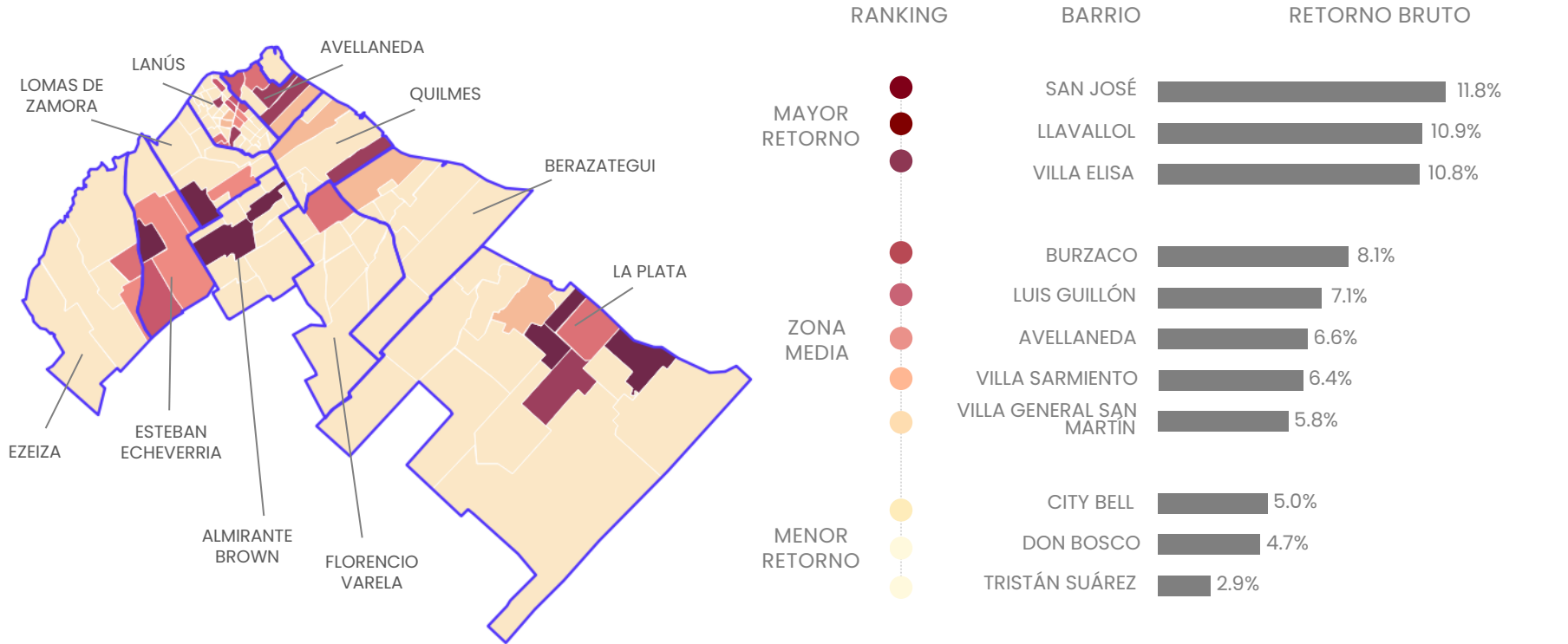
RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



La relación alquiler/precio sube en agosto y se ubica en 7.23% anual.

Se necesitan 13.8 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 11% menos que un año atrás.

Rentabilidad según barrio



San José es el mejor barrio para los inversores que buscan renta. Tristán Suárez es el de menor retorno bruto.

Informe del mercado inmobiliario

GBA sur



zonaprop.com.ar

Grupo
QuintoAndar

grupoquintoandar.com

