

Index Zonaprop

Informe del mercado inmobiliario

 Ciudad de Buenos Aires

 Septiembre 2026





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio sube 0.3% en septiembre y acumula +1.4% en 2026

El precio medio de los departamentos en CABA sube 0.3% en septiembre y se ubica en USD 2.484 por m2. En 2026 acumula un incremento de 1.4%. Septiembre registra la mayor suba mensual en lo que va del año. El precio actual se mantiene 11.3% 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 1.3% en septiembre y acumula +20.8% en 2026

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$898.154 por mes, sube 1.3% en septiembre, el menor incremento mensual en lo que va del año. En 2026, el alquiler acumula +20.8%, por debajo de la inflación. En los últimos 12 meses, el precio medio en CABA sube 28.7% y mantiene la desaceleración de su incremento interanual.

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 1.268.186 por mes. Lugano es el más económico con \$ 660.673 por mes.

Rentabilidad

La rentabilidad se mantiene estable en 5.70% bruto anual

La relación alquiler/precio se mantiene estable en septiembre y se ubica en 5.70% bruto anual. Se necesitan 17.5 años de alquiler para recuperar la inversión, 12.5% 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.

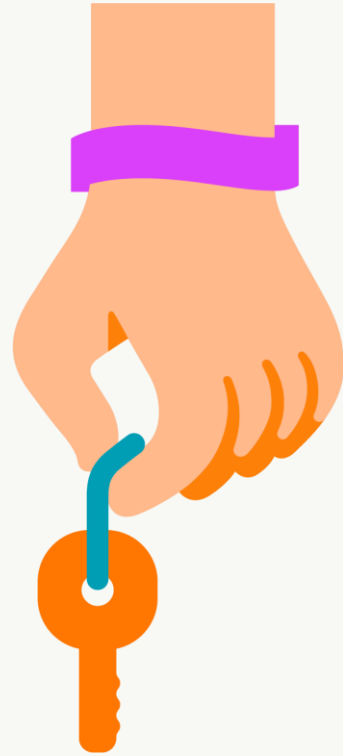
🔍 Metodología

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

Precios de venta

Departamentos

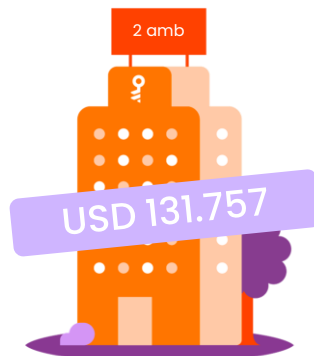
Tendencias de precios en
el mercado



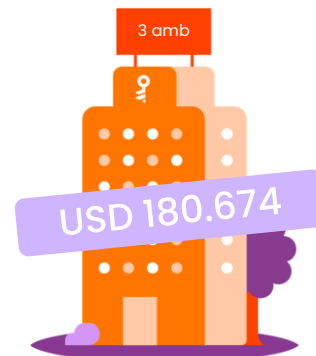
Unidad media: precio y superficie



Sup. Cubierta 40m² - Monoambiente
Balcón 4m²
Precio 2.635 USD m²



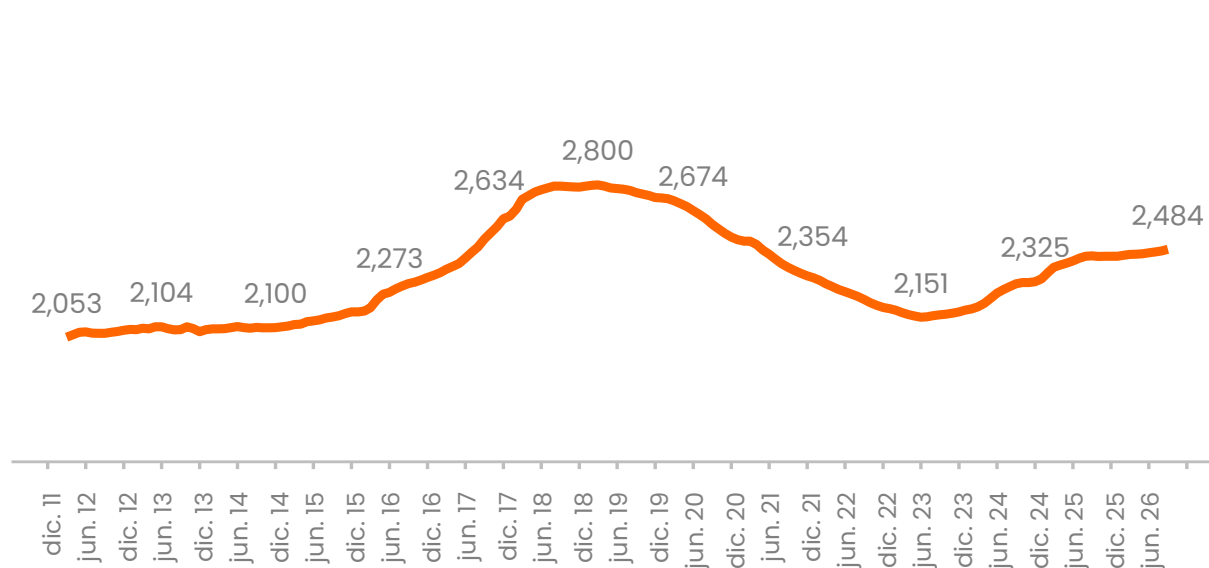
Sup. Cubierta 50m² - 2 Ambientes
Balcón 5m²
Precio 2.510 USD m²



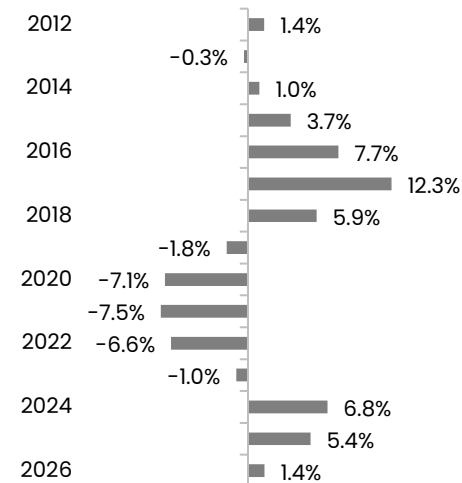
Sup. Cubierta 70m² - 3 Ambientes
Balcón 7m²
Precio 2.458 USD m²

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



VARIACIÓN ANUAL

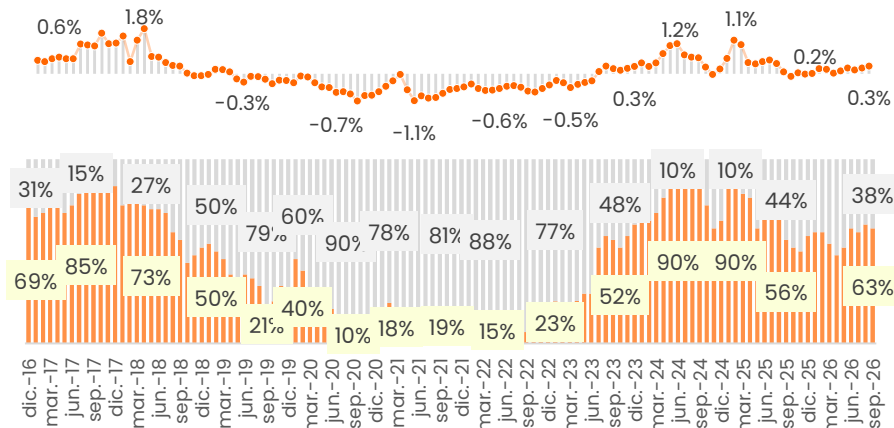


El precio medio de los departamentos en CABA sube 0.3% en septiembre y se ubica en USD 2.484 por m2. En 2026 acumula un incremento de 1.4%. Septiembre registra la mayor suba mensual en lo que va del año. El precio actual se mantiene 11.3% por debajo del máximo histórico de la serie.

Precio medio y cantidad de operaciones en la ciudad

VARIACION MENSUAL DEL PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD

% de incremento respecto al mes previo



BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL

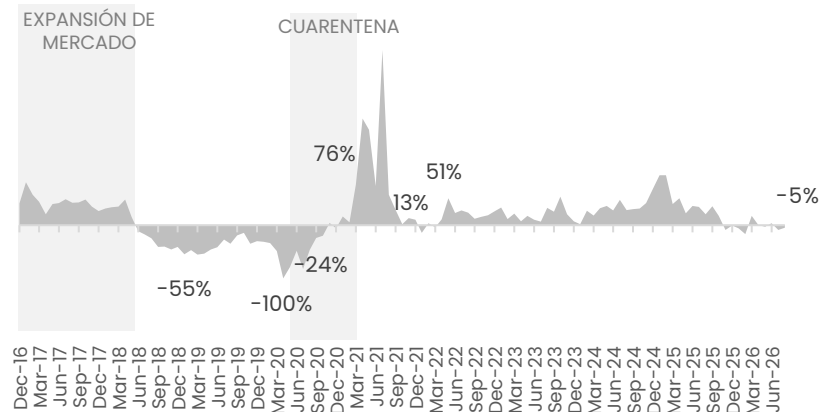
% respecto al total de barrios de la ciudad

■ SUBE ■ BAJA

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

OPERACIONES DE COMPRA-VENTA EN CABA

% variación respecto al mismo mes del año anterior



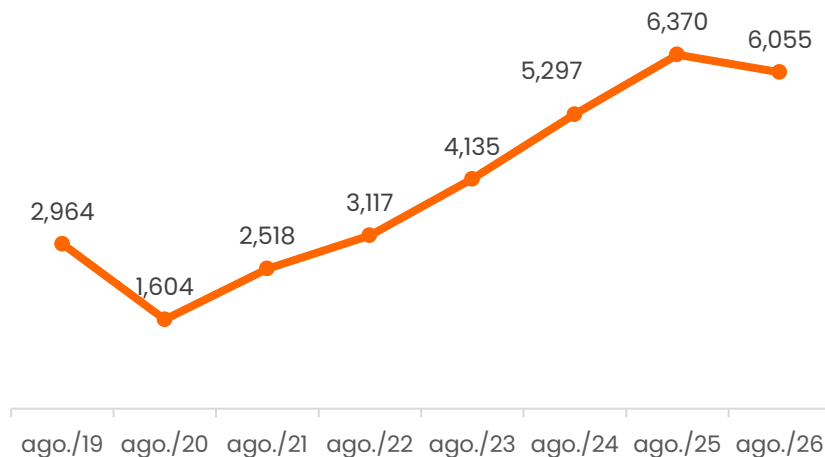
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En agosto 2026 el volumen de escrituras fue 5% inferior al registrado en el mismo mes de 2025. El 17% de las escrituras fueron realizadas con hipoteca, 4 p.p. menos que hace un año atrás. En 2026 las escrituras acumulan una caída de 2.3% respecto de 2025.



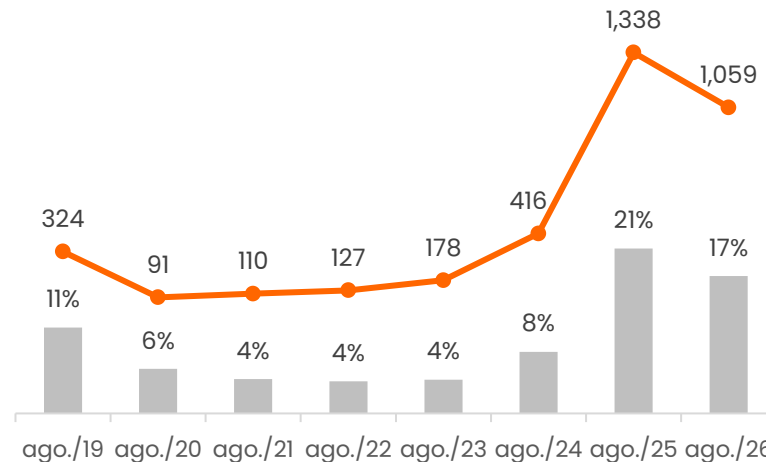
Escrituras e hipotecas bancarias

VOLUMEN DE ESCRITURAS – MESES DE AGOSTO



En agosto 2026 se realizaron 6.055 escrituras en CABA, un volumen 5% inferior al de agosto 2025 y 3.8 veces más que en agosto 2020 (mínimo).

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



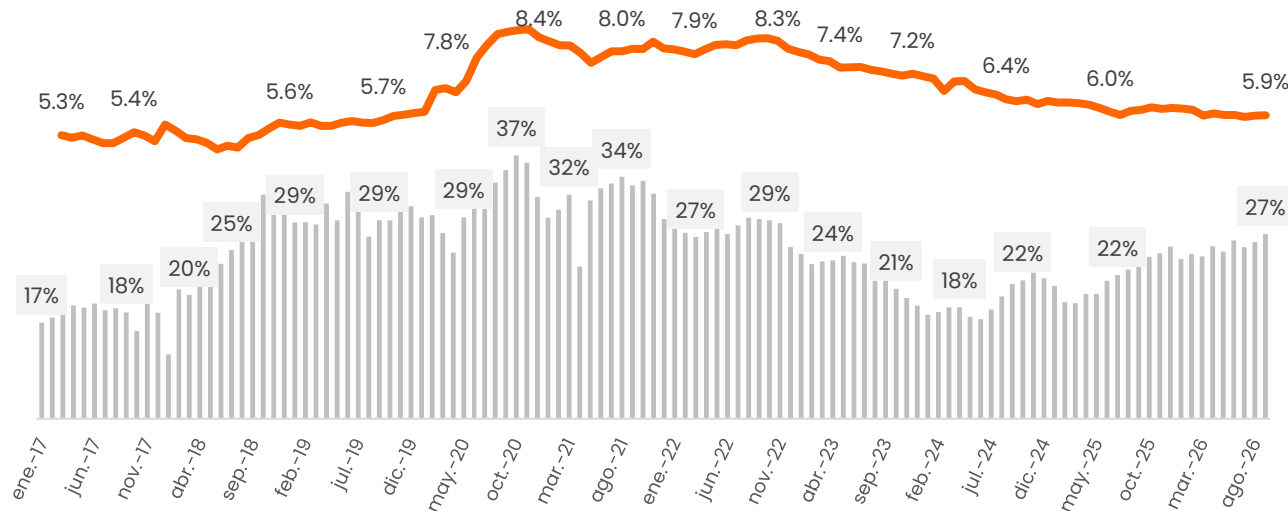
Desde 2019 el volumen de escrituras con hipoteca bancaria se fue reduciendo hasta alcanzar niveles mínimos de 3%. Sin embargo, a partir del segundo semestre de 2024, el volumen comenzó a crecer y en agosto 2026 representaron el 17% del total de escrituras, 4 p.p. menos que en agosto 2025.



Anuncios con retasación de precio a la baja

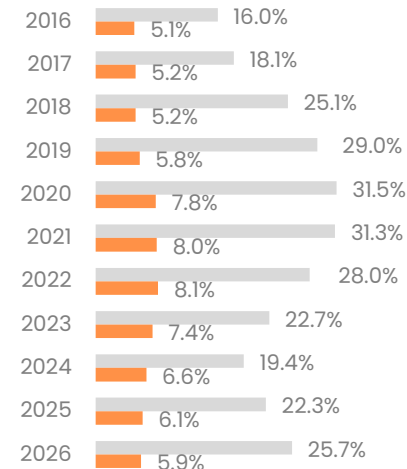
% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO EN ÚLTIMOS 6 MESES

% DE DESCUENTO PROMEDIO



% DE ANUNCIOS CON BAJA DE PRECIO

% DE DESCUENTO PROMEDIO

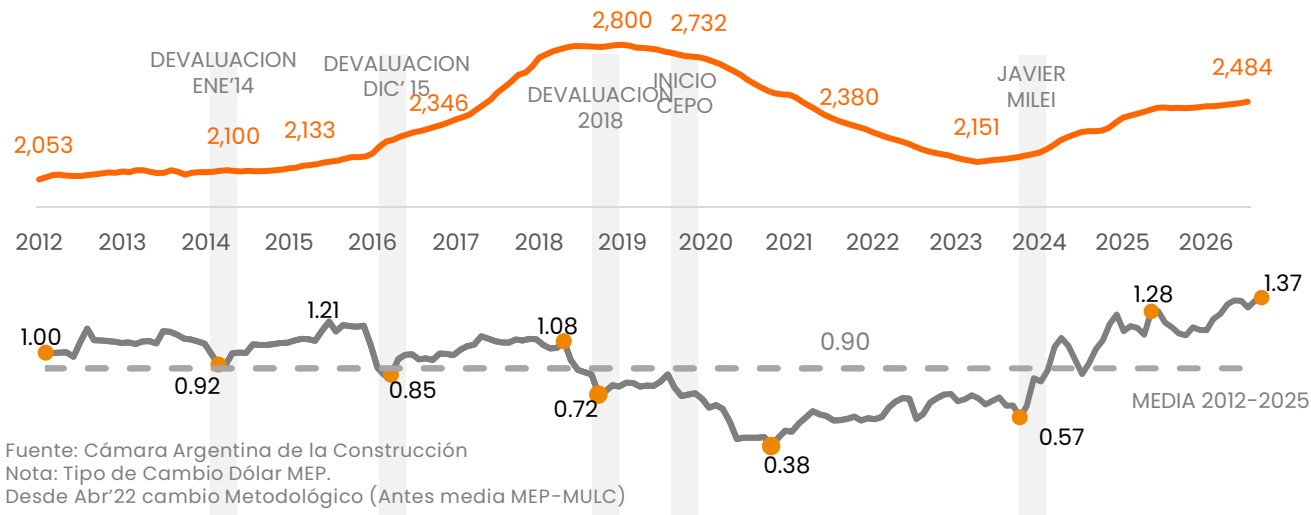


En septiembre, el volumen de departamentos en venta retasados a la baja en los últimos seis meses se ubica en 27% del total. El descuento promedio efectuado continúa estable: 5.9%.



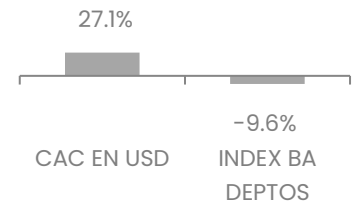
Evolución del precio medio y costos de construcción

PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD

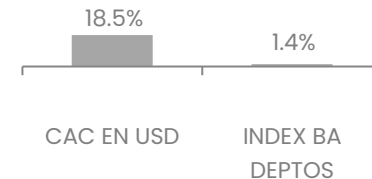


VARIACIÓN ACUMULADA

VARIACION DESDE ABRIL 2018



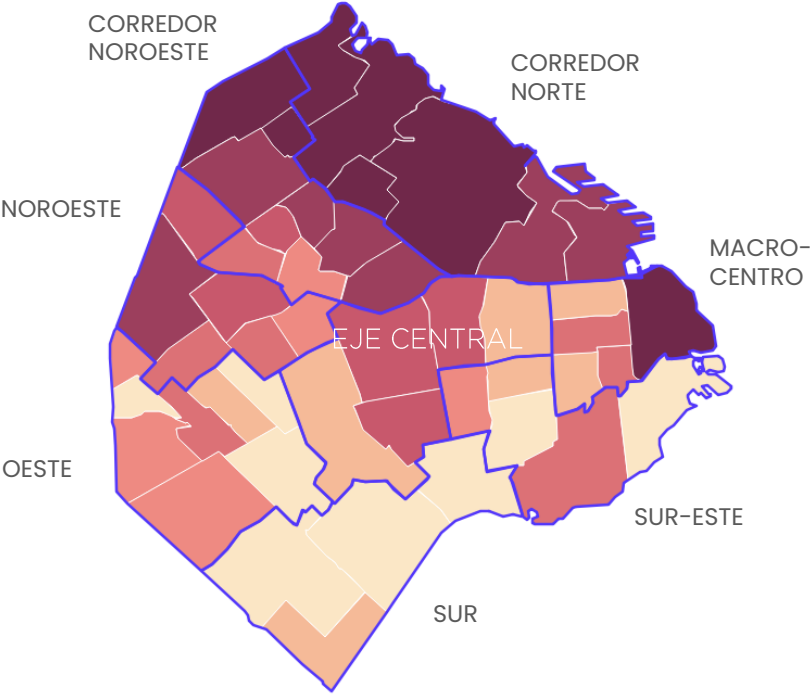
VARIACIÓN 2026



FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

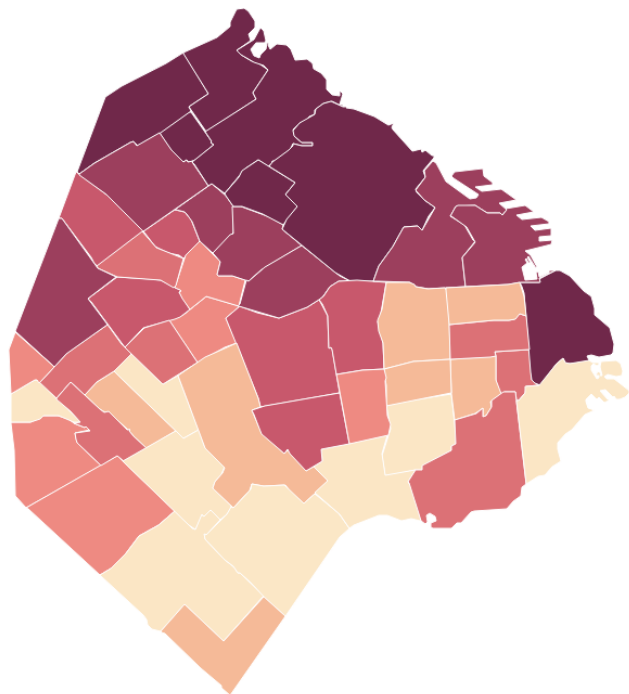
El costo de construcción medido en dólares sube 1.5% en septiembre. En 2025, el CAC en dólares bajó 6.7% mientras que el precio de las propiedades subió 5.4% derivando en una recuperación parcial del margen del desarrollador. En 2026 sube 18.5%. Desde las elecciones presidenciales de octubre 2023, acumula un aumento de 141%. Construir hoy cuesta 3.6 veces lo que costaba en octubre 2020 (mínimo de la serie) y un 52% por arriba del promedio 2012-2025.

Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	3,200	0.5%	2.0%
CORREDOR NOROESTE	2,668	0.1%	2.7%
CABA	2,484	0.3%	1.3%
NOROESTE	2,329	0.3%	1.0%
MACROCENTRO	2,231	0.3%	-1.2%
EJE CENTRAL	2,152	0.1%	-0.3%
SUR ESTE	1,947	0.8%	1.6%
OESTE	1,920	-0.5%	1.8%
SUR	1,259	0.6%	1.0%

Heat map de precios

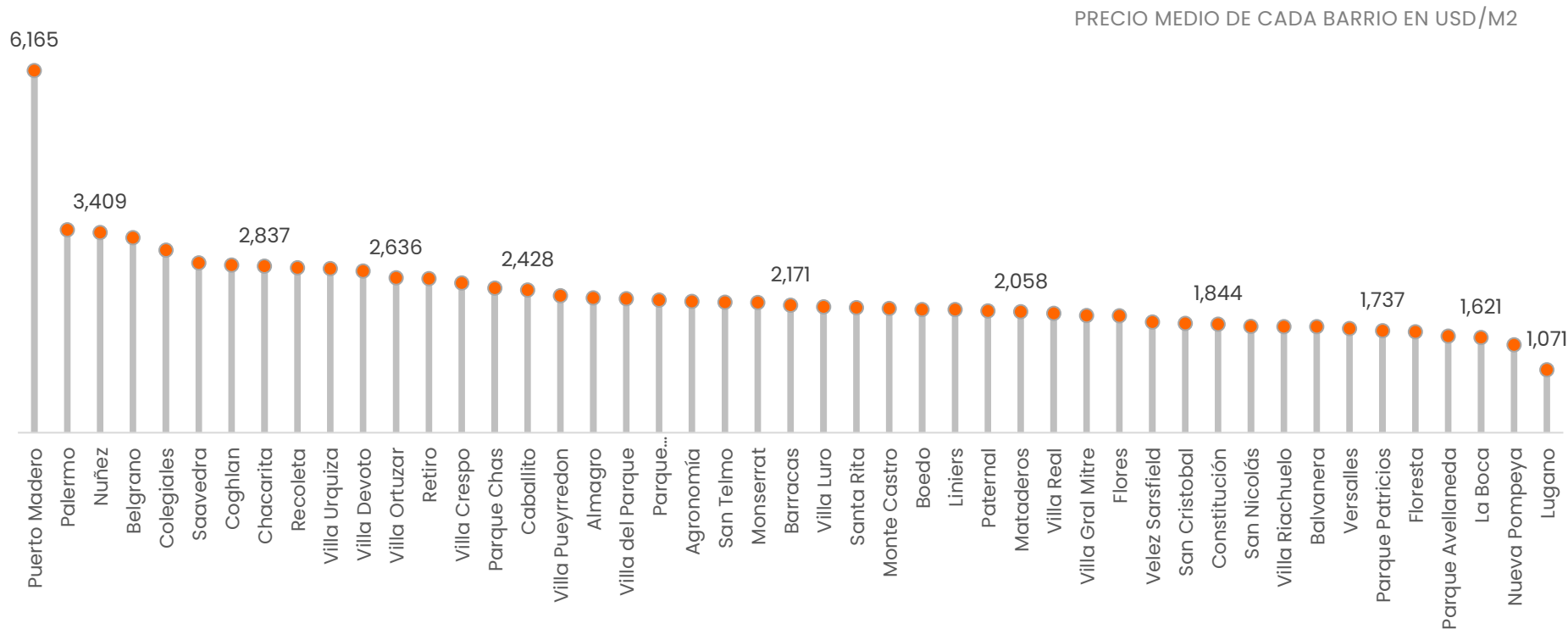


	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PUERTO MADERO	6,165
	●	PALERMO	3,454
	●	NUÑEZ	3,409
ZONA MEDIA	●	VILLA ORTUZAR	2,636
	●	VILLA DEL PARQUE	2,280
	●	BARRACAS	2,171
	●	BOEDO	2,098
	●	VELEZ SARSFIELD	1,884
	●	LA BOCA	1,621
MENOR PRECIO	●	NUEVA POMPEYA	1,494
	●	LUGANO	1,071

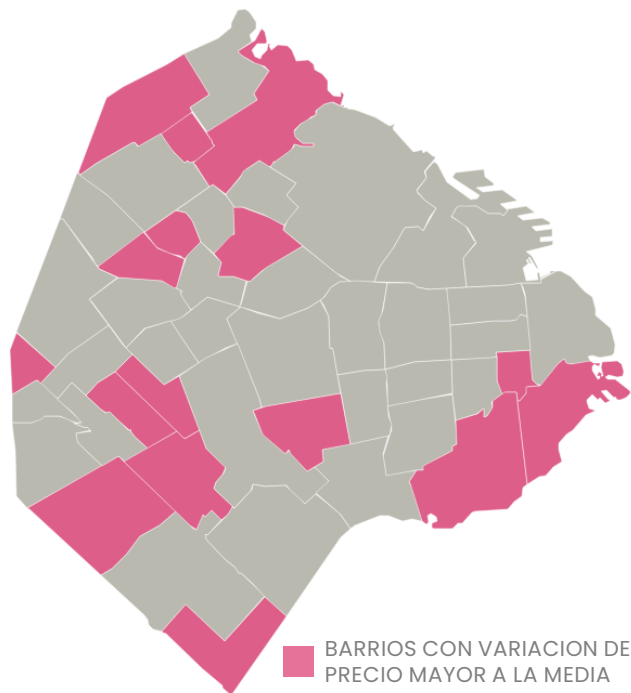
El rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 6.165 por m2 y mínimo en Lugano con USD 1.071 por m2.



Precio de venta según barrios



Heat map var. de precios anual



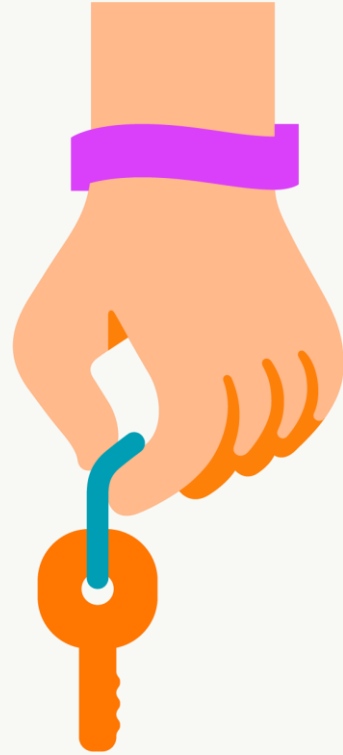
	RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	●	VILLA RIACHUELO	11.1%
	●	SAAVEDRA	6.8%
	●	AGRONOMÍA	6.2%
ZONA MEDIA	●	MATADEROS	3.3%
	●	RECOLETA	2.0%
	●	MONTE CASTRO	1.3%
	●	VILLA DEVOTO	1.1%
	●	MONSERRAT	0.1%
	●	FLORES	-2.2%
MAYOR BAJA	●	SAN NICOLÁS	-3.2%
	●	CONSTITUCIÓN	-5.2%

El 76% 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

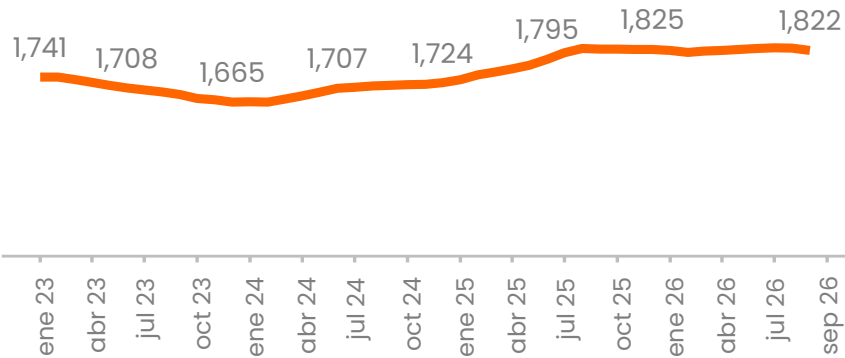


La casa promedio de tres dormitorios y 170 m2 tiene un valor de 302 mil dólares.

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	1.5%	17.7%	22.6%
CABA CASAS INDEX	-0.4%	-0.2%	-0.2%
CAC EN USD	1.5%	18.5%	21.0%

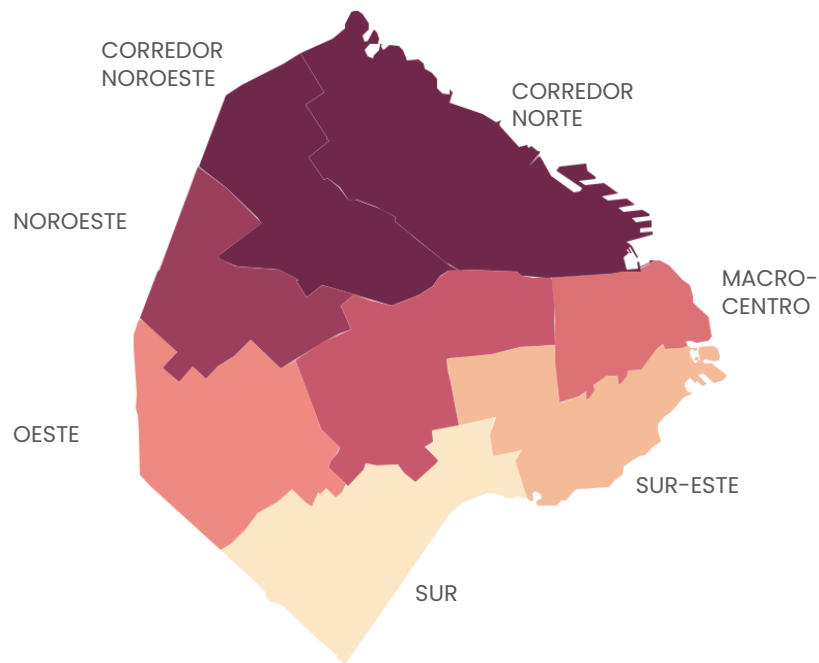
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

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

El precio medio de las casas en CABA se ubica en USD 1.822 por m2, baja 0.4% en septiembre y registra la mayor caída mensual del año. En 2026, el precio acumula una baja de 0.2%, mientras que el precio medio de los departamentos sube 1.4%. En los últimos 12 meses el precio cae 0.2%, volviendo a terreno negativo en la comparación interanual.

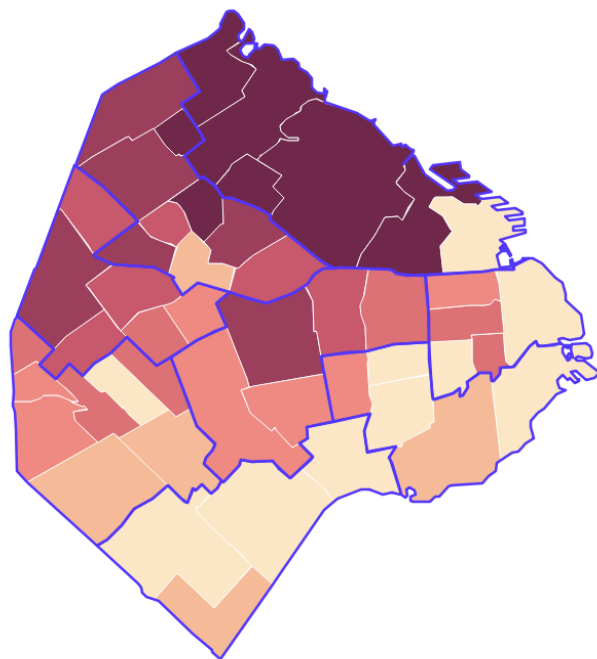


Precio según región de la ciudad



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	2,866	-0.6%	-0.9%
CABA	1,822	-0.4%	-0.2%
CORREDOR NOROESTE	1,697	-0.5%	0.1%
NOROESTE	1,616	-0.1%	4.3%
EJE CENTRAL	1,380	-0.7%	-2.1%
MACROCENTRO	1,359	-1.3%	3.6%
OESTE	1,203	-0.2%	-0.2%
SUR ESTE	1,020	-0.3%	-1.4%
SUR	822	-0.7%	-2.9%

Heat map de precios



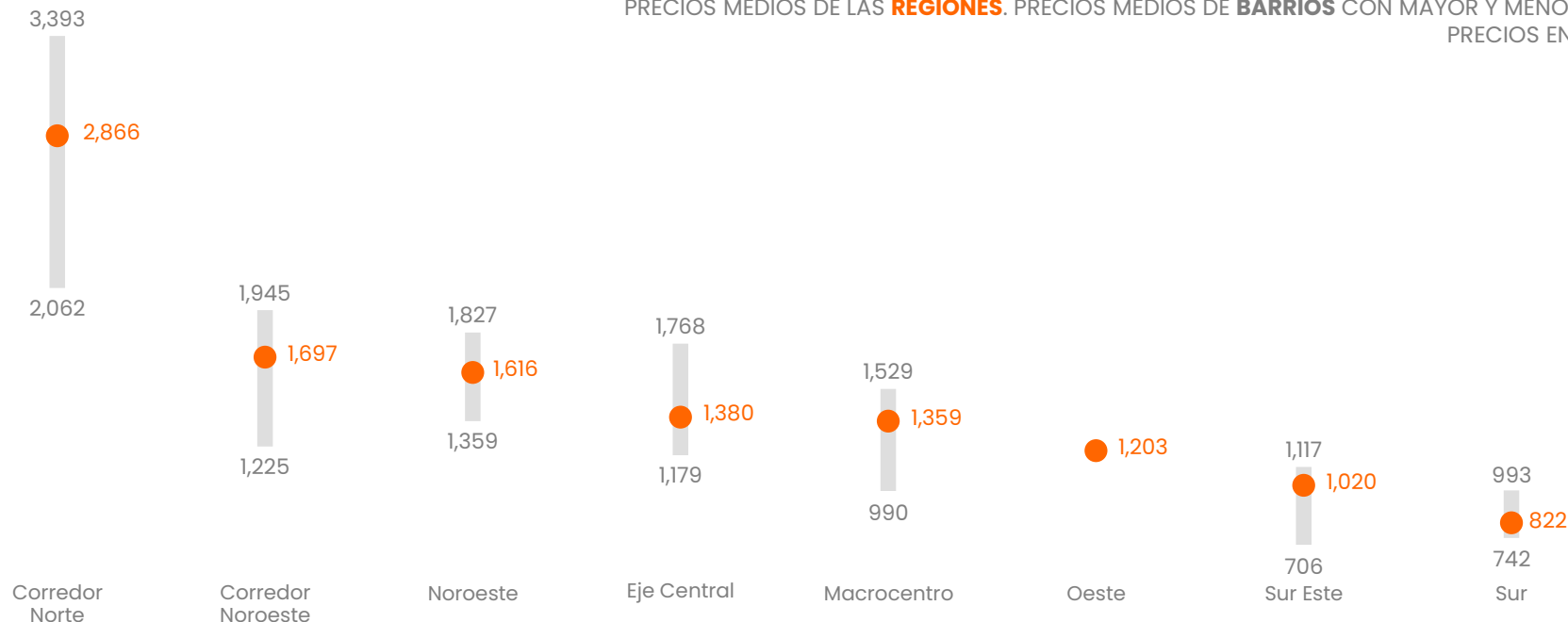
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	PALERMO	3,393
	●	BELGRANO	2,907
	●	RECOLETA	2,688
ZONA MEDIA	●	SAAVEDRA	1,754
	●	SANTA RITA	1,465
	●	VILLA REAL	1,292
	●	VILLA LURO	1,235
	●	VILLA SOLDATI	752
MENOR PRECIO	●	NUEVA POMPEYA	742
	●	LA BOCA	706

Palermo es el barrio más caro con un precio medio de USD 3.393 por m2. La Boca es el más económico.



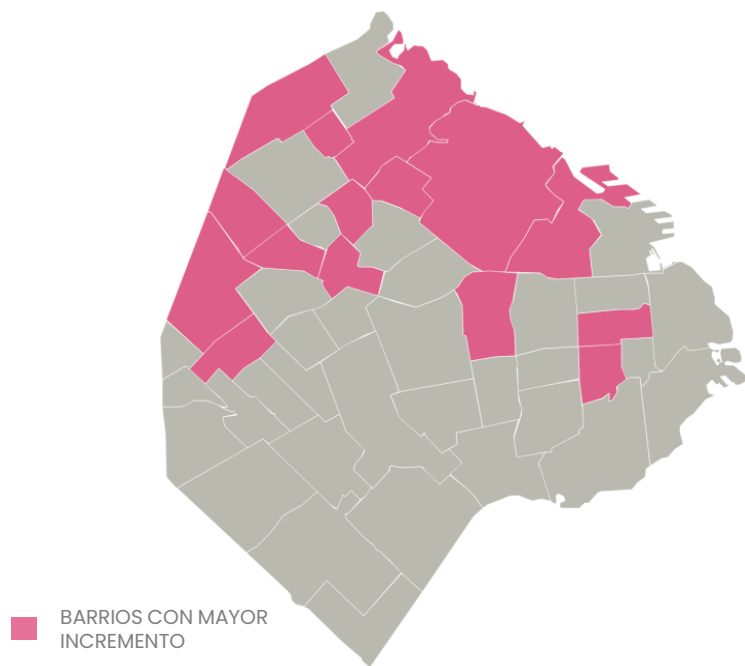
Precios según región de la ciudad

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	13.1%
	●	SAN CRISTOBAL	6.6%
	●	RECOLETA	6.2%
ZONA MEDIA	●	ALMAGRO	3.0%
	●	LINIERS	1.7%
	●	CABALLITO	-0.2%
	●	CHACARITA	-1.7%
	●	COLEGIALES	-2.8%
	●	BALVANERA	-11.5%
MAYOR DESCENSO	●	VILLA RIACHUELO	-12.2%
	●	MONSERRAT	-13.0%

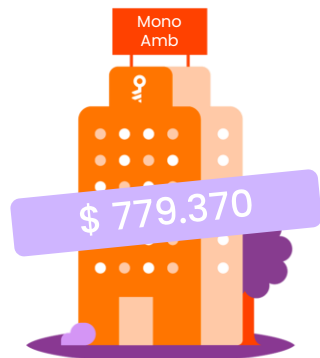
El 45% de los barrios registra suba de precio interanual. Constitución es el de mayor incremento. Monserrat es el de mayor retroceso.

Precios de alquiler

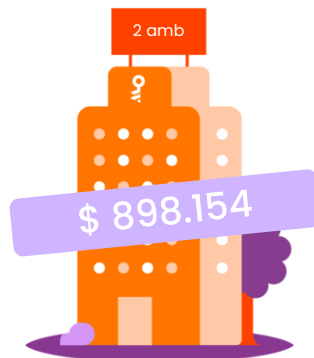
Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m² de superficie cubierta



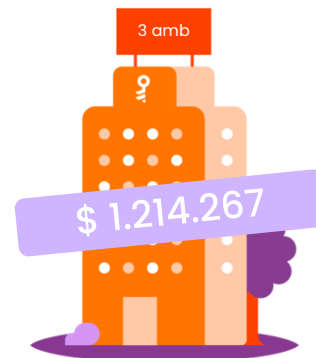
Unidad media: precio y superficie



Sup. Cubierta 40m² - Monoambiente
Balcón 4m²
Precio 18.556 \$/m²/mes



Sup. Cubierta 50m² - 2 Ambientes
Balcón 5m²
Precio 17.108 \$/m²/mes

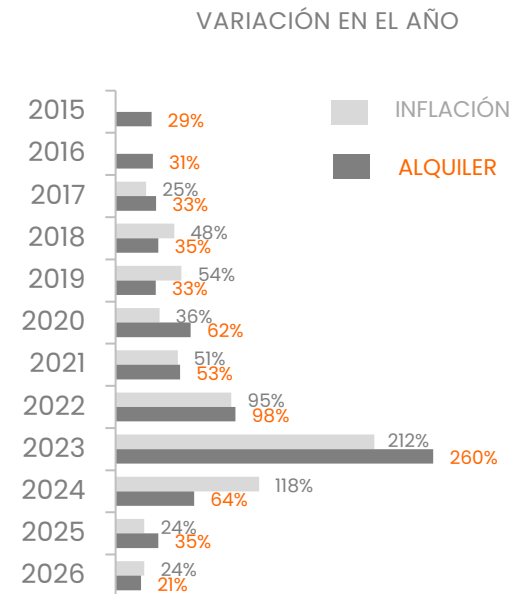
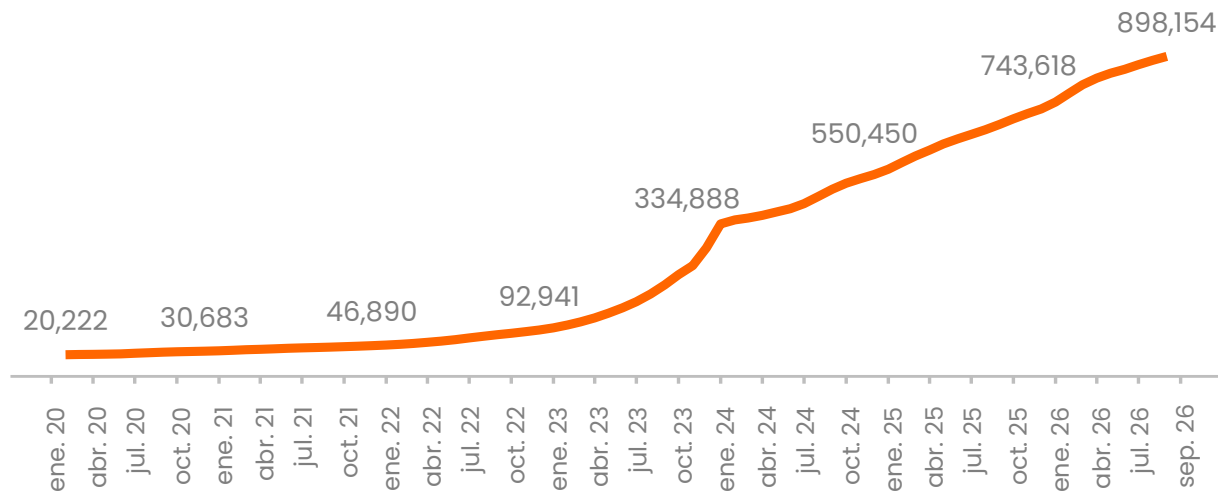


Sup. Cubierta 70m² - 3 Ambientes
Balcón 7m²
Precio 16.521 \$/m²/mes

El departamento monoambiente medio de 40 m² se alquila por \$ 779.370 por mes. El departamento medio de 2 ambientes y 50 m² se alquila por \$ 898.154 por mes. Los departamentos de 3 ambientes y 70 m² se alquilan por \$ 1.214.267 por mes.



Evolución del precio medio de la ciudad

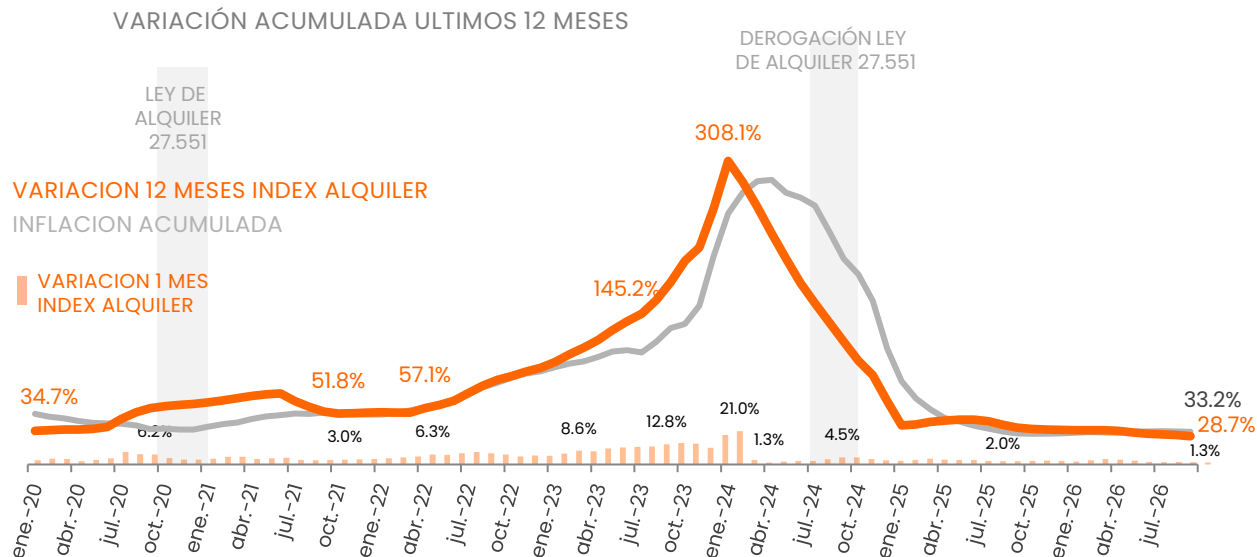


FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTIMADO REM BCRA

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$898.154 por mes, sube 1.3% en septiembre, el menor incremento mensual en lo que va del año. En 2026, el alquiler acumula +20.8%, por debajo de la inflación. En los últimos 12 meses, el precio medio en CABA sube 28.7% y mantiene la desaceleración de su incremento interanual.

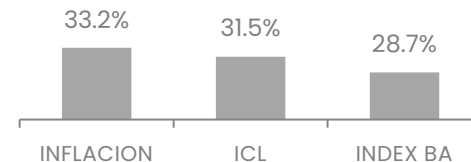


Variación del precio medio de la ciudad

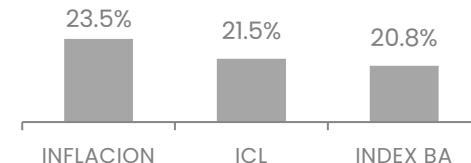


ALQUILER INDEX, INFLACIÓN E ICL
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACIÓN ACUMULADA 2026

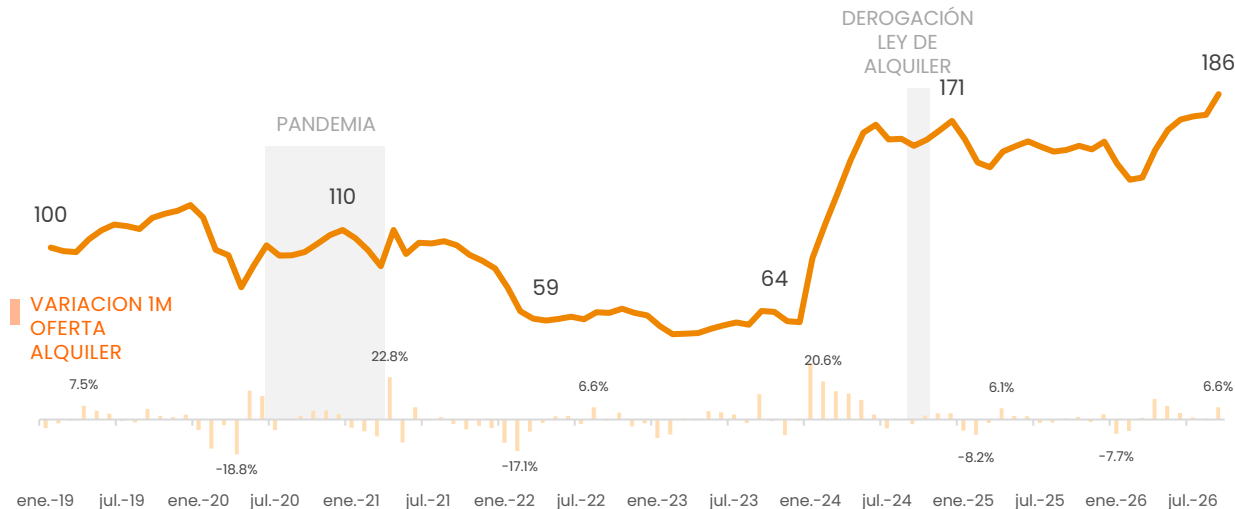


FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

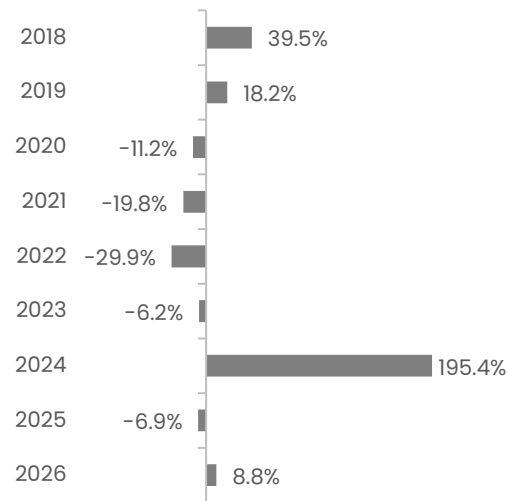
El precio de alquiler (nuevos contratos) en CABA se desaceleró fuertemente en febrero 2024, luego de la derogación de la Ley de Alquiler. Actualmente se ubica en +1.3% mensual. Los precios (nuevos contratos) acumulan suba de 28.7% en los últimos doce meses, por abajo de la inflación (33.2%) y del ajuste 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



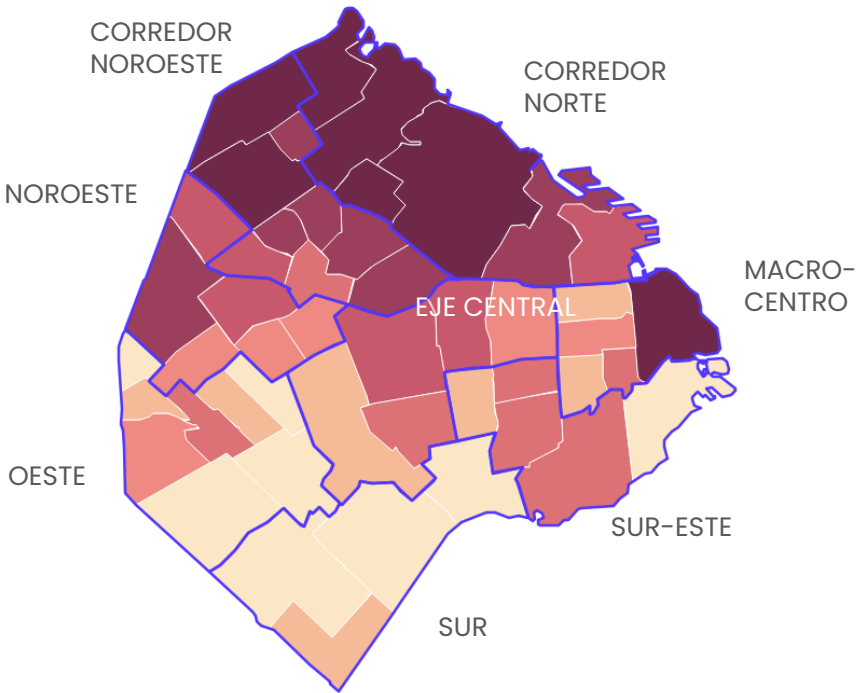
VARIACIÓN ANUAL



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 septiembre 2026 crece 6.6%. El volumen de oferta actual es 3.6 veces superior al registrado en feb'23 (mínimo).



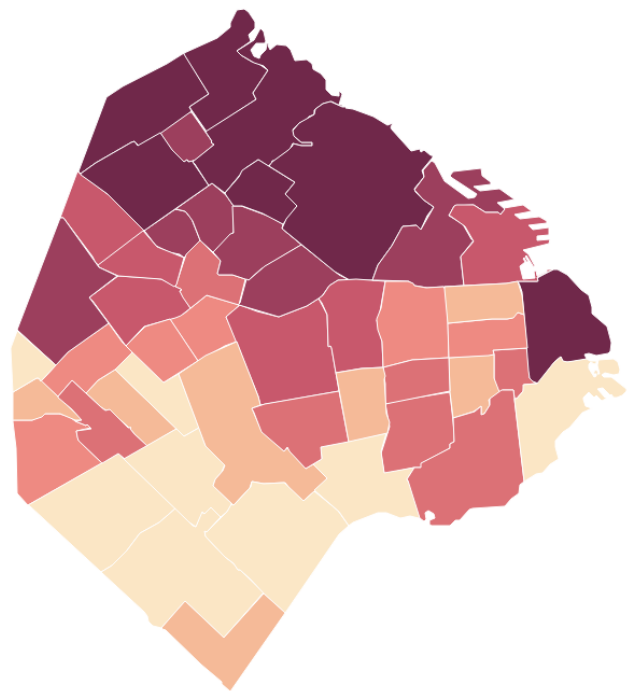
Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	ARS/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	970,957	1.0%	30.8%
CORREDOR NOROESTE	939,771	1.8%	27.5%
CABA	898,154	1.3%	28.7%
NOROESTE	862,374	0.6%	25.4%
EJE CENTRAL	858,472	1.3%	28.9%
MACROCENTRO	841,889	2.3%	27.0%
SUR ESTE	819,970	1.7%	27.5%
OESTE	798,611	1.4%	26.3%
SUR	698,508	3.2%	19.4%



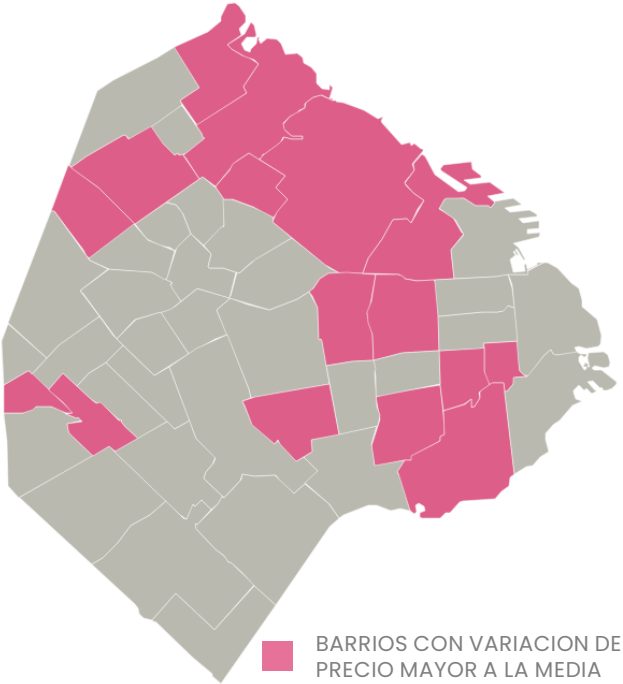
Heat map de precios



	RANKING	BARRIO	ARS/MES
MAYOR PRECIO	●	PUERTO MADERO	1,268,186
	●	PALERMO	1,005,424
	●	NUÑEZ	1,003,138
ZONA MEDIA	●	COGHLAN	922,597
	●	VILLA PUEYRREDON	868,157
	●	SAN CRISTOBAL	854,564
	●	VILLA GRAL MITRE	836,281
	●	SAN NICOLÁS	813,292
	●	LA BOCA	730,922
MENOR PRECIO	●	NUEVA POMPEYA	729,080
	●	LUGANO	660,673

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 1.268.186 por mes. Lugano es el más económico con \$ 660.673 por mes.

Heat map var. de precios anual



	RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	●	PARQUE PATRICIOS	38.6%
	●	VILLA LURO	34.0%
	●	VERSALLES	32.4%
ZONA MEDIA	●	VILLA PUEYRREDON	30.6%
	●	RETIRO	28.5%
	●	LINIERS	27.9%
	●	SAAVEDRA	27.6%
	●	SANTA RITA	24.9%
	●	PATERNAL	13.7%
MAYOR BAJA	●	PUERTO MADERO	7.7%
	●	NUEVA POMPEYA	7.6%

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

Rentabilidad inmobiliaria

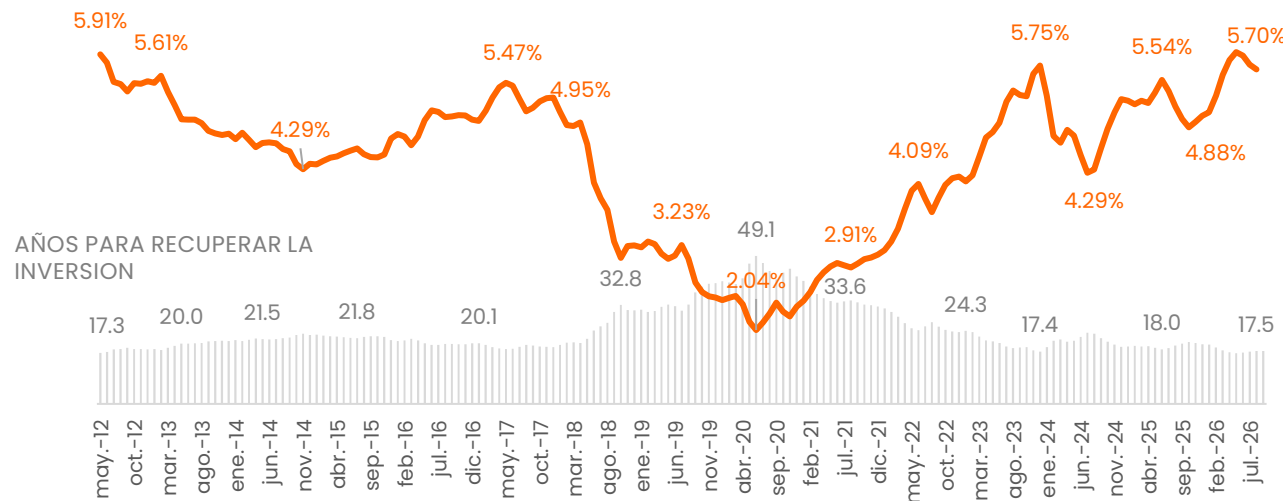
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión



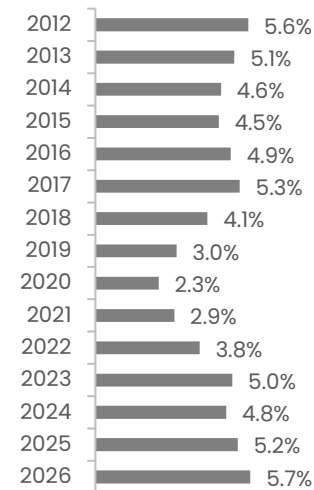


Retorno bruto anual del alquiler

EVOLUCIÓN MENSUAL

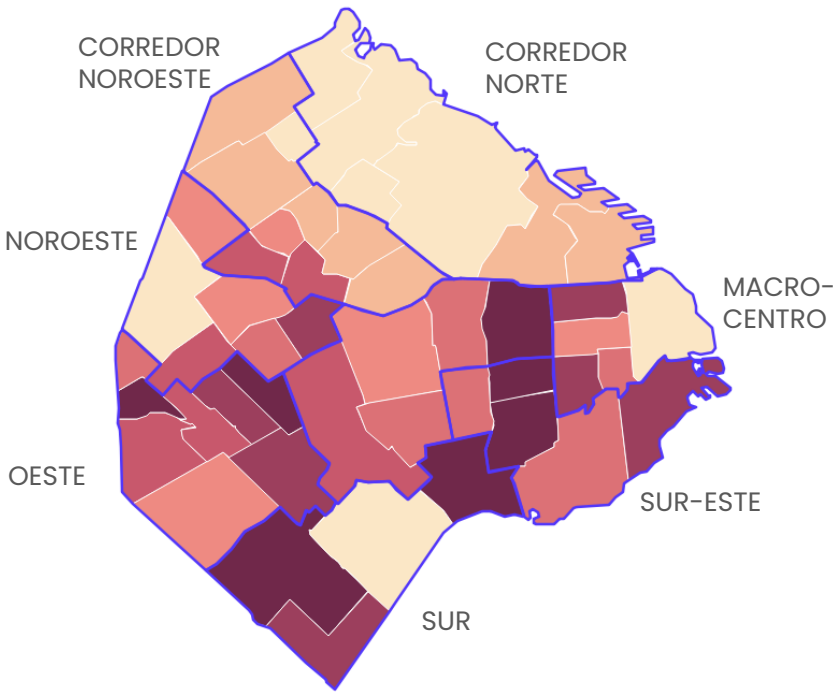


PROMEDIO ANUAL



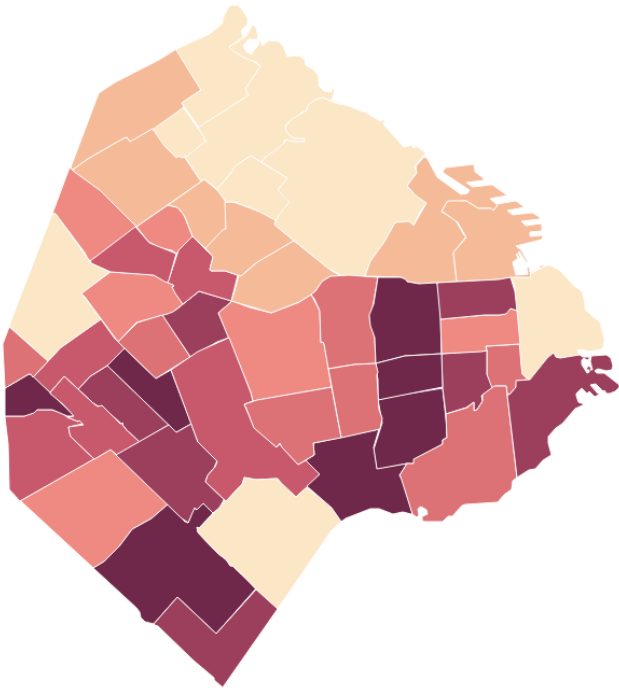
La relación alquiler/precio se mantiene estable en septiembre y se ubica en 5.70% bruto anual.
Se necesitan 17.5 años de alquiler para recuperar la inversión, 12.5% menos de lo requerido un año atrás.

Retorno anual del alquiler



REGIÓN	% PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
SUR	8.9%	▲	▲
SUR ESTE	6.6%	=	▲
OESTE	6.5%	▲	▲
MACROCENTRO	6.4%	▲	▲
EJE CENTRAL	6.3%	=	▲
NOROESTE	5.8%	=	▲
CABA	5.7%	=	▲
CORREDOR NOROESTE	5.5%	▲	▲
CORREDOR NORTE	4.8%	=	▲

Retorno anual del alquiler



	RANKING	BARRIO	RETORNO
MAYOR RETORNO	●	LUGANO	9.6%
	●	PARQUE PATRICIOS	7.7%
	●	NUEVA POMPEYA	7.6%
ZONA MEDIA	●	CONSTITUCIÓN	6.8%
	●	LINIERS	6.1%
	●	SANTA RITA	6.0%
	●	VILLA DEL PARQUE	5.9%
	●	VILLA ORTUZAR	5.5%
	●	NUÑEZ	4.6%
MENOR RETORNO	●	PALERMO	4.6%
	●	PUERTO MADERO	3.2%

Lugano y Parque Patricios son los mejores barrios para inversores que buscan renta.

Informe del mercado inmobiliario

Ciudad de Buenos Aires



zonaprop.com.ar

Grupo
QuintoAndar

grupoquintoandar.com

