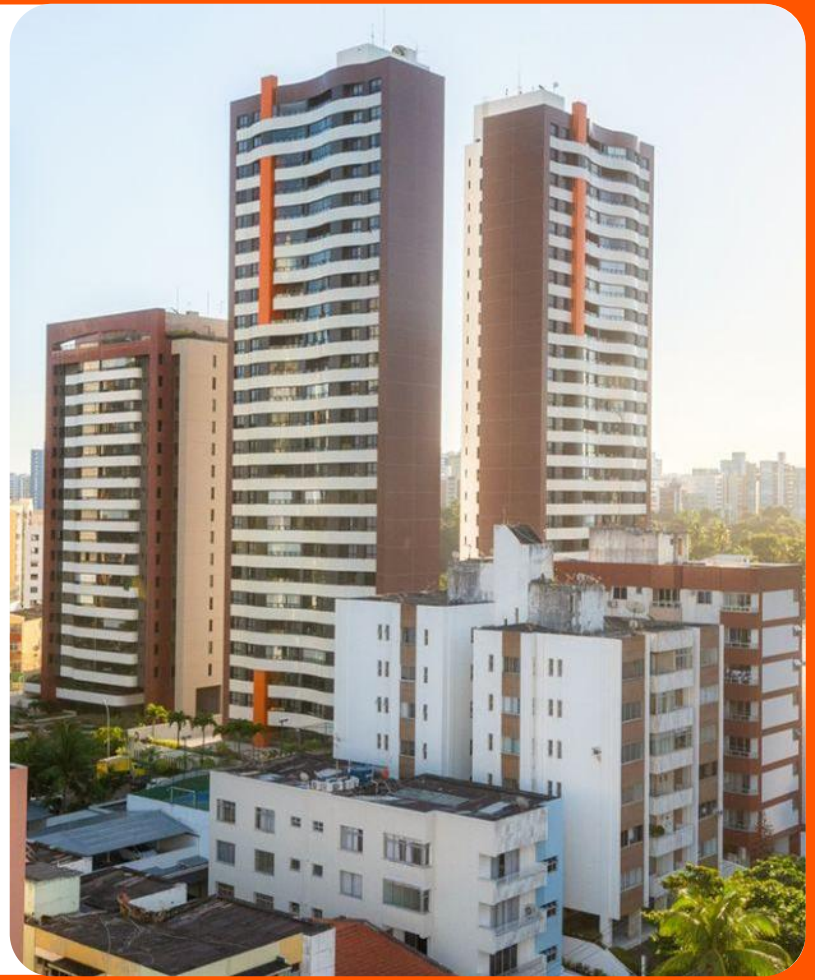
Index Zonaprop

Informe del mercado inmobiliario

Ciudad de Buenos Aires

Octubre 2026

zonaprop



Tendencias destacadas

Venta

El precio medio sube 0.4% en octubre y acumula +1.8% en 2026

El precio medio de los departamentos en CABA sube 0.4% en octubre y se ubica en USD 2.493 por m2. En 2026 acumula un incremento de 1.8%. Octubre registra la mayor suba mensual en lo que va del año y la variación interanual se acelera a 1.8%, desde el 1.3% de septiembre.

El departamento monoambiente medio de 40 m2 tiene un valor de 111 mil dólares. El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 132 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 181 mil dólares.

Alquiler

El precio medio sube 1.2% en octubre y acumula +22.2% en 2026

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad se ubica en $909.058 por mes, sube 1.2% en octubre, el menor incremento mensual en lo que va del año. En 2026, el alquiler acumula +22%, por debajo de la inflación (+26%). En los últimos 12 meses, el precio medio en CABA sube 27.2%, frente al 28.7% de septiembre, y mantiene la desaceleración de su incremento interanual.

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de $ 1.311.557 por mes. Lugano es el más económico con $ 660.811 por mes.

Rentabilidad

La rentabilidad sube y se ubica en 5.74% bruto anual

La relación alquiler/precio sube levemente en octubre y se ubica en 5.74% bruto anual.
Se necesitan 17.4 años de alquiler para recuperar la inversión, 14.9% 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.

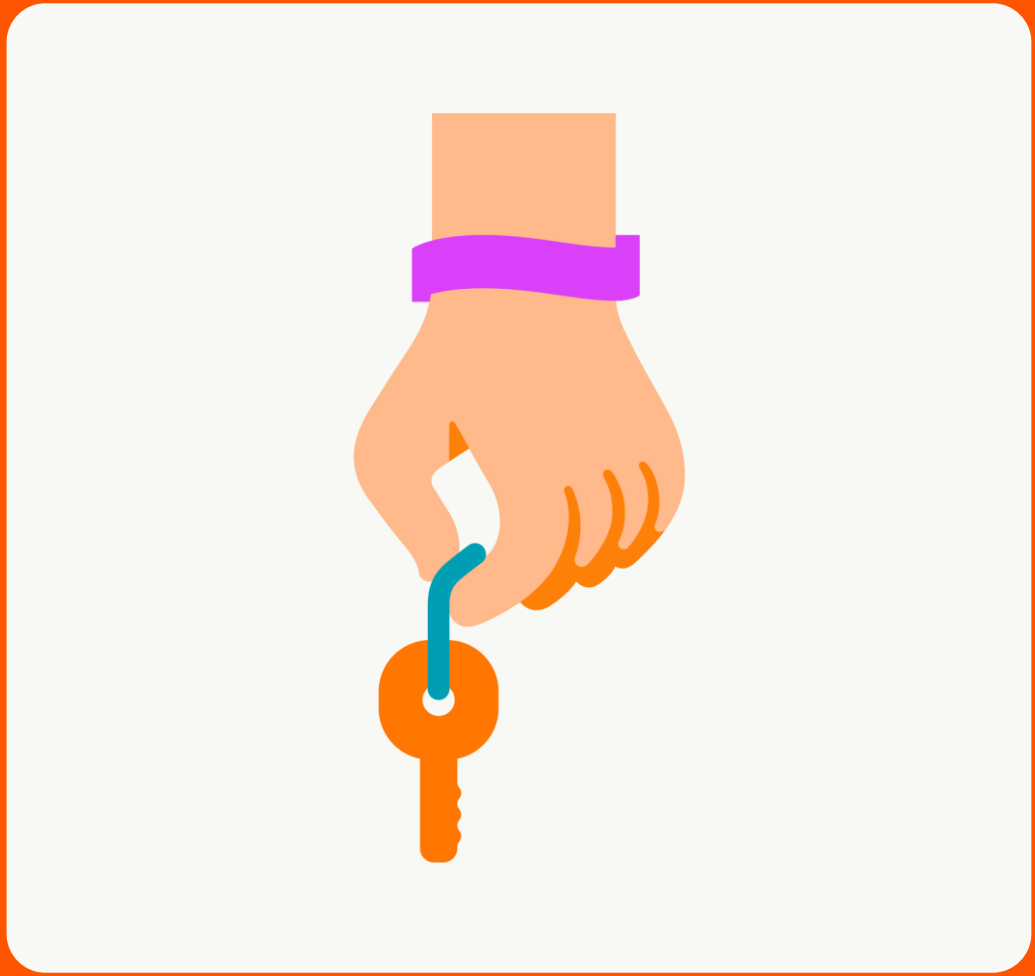
Metodología

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 2.647 USD m2



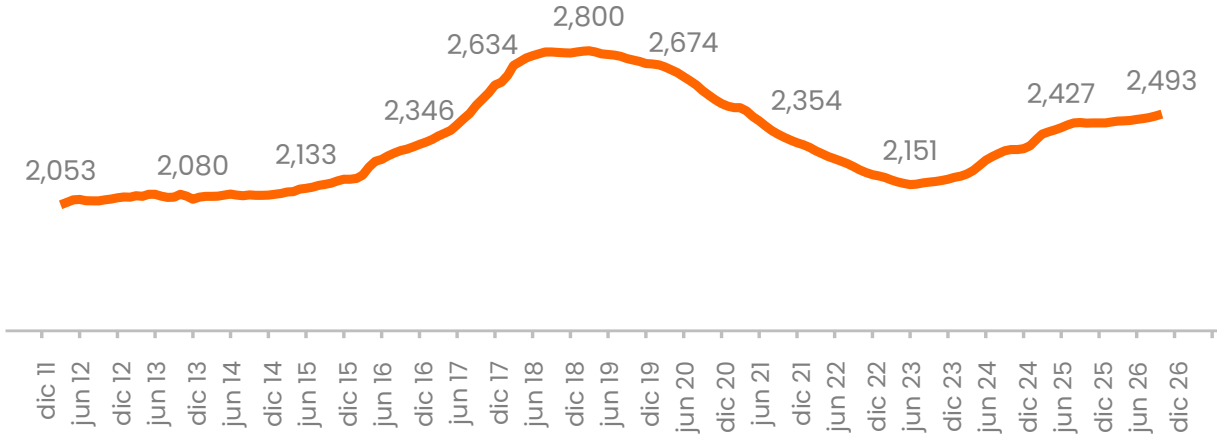
Sup. Cubierta 50m2 - 2 Ambientes
Balcón 5m2
Precio 2.521 USD m2

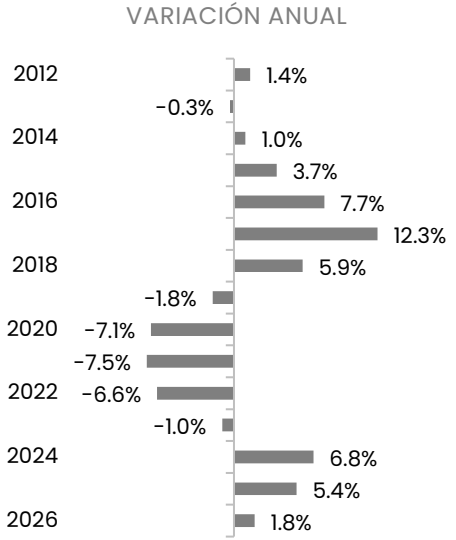


Sup. Cubierta 70m2 - 3 Ambientes
Balcón 7m2
Precio 2.464 USD m2

El departamento monoambiente medio de 40 m2 tiene un valor de 111 mil dólares. El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 132 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 181 mil dólares.

Evolución del precio medio de la ciudad

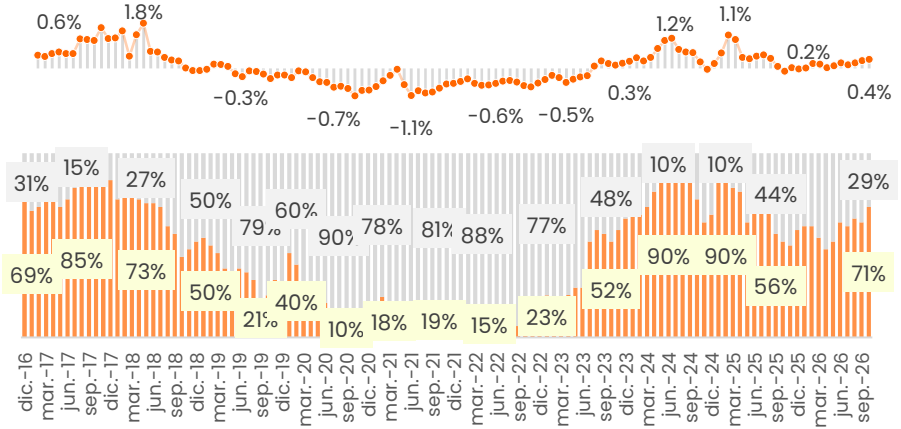




El precio medio de los departamentos en CABA sube 0.4% en octubre y se ubica en USD 2.493 por m2. En 2026 acumula un incremento de 1.8%. Octubre registra la mayor suba mensual en lo que va del año y la variación interanual se acelera a 1.8%, desde el 1.3% de septiembre. El precio actual se mantiene 11.0% por debajo del máximo histórico de la serie.

Precio medio y cantidad de operaciones en la ciudad

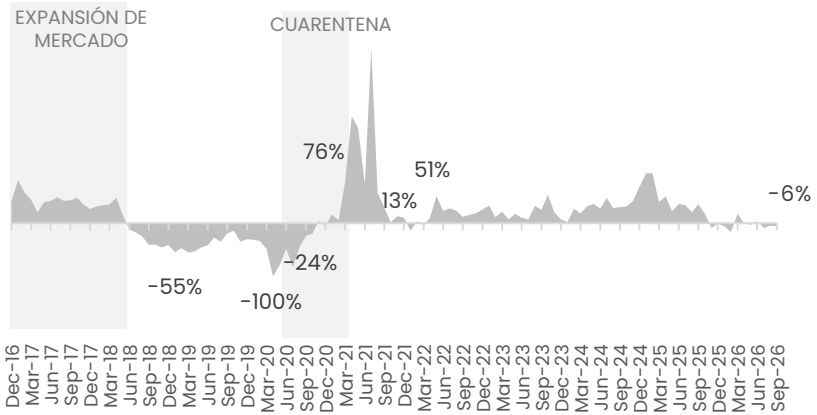
VARIACION MENSUAL DEL PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD
% de incremento respecto al mes previo



BARRIOS SEGÚN VARIACION DE PRECIO MENSUAL
% respecto al total de barrios de la ciudad

SUBE BAJA

OPERACIONES DE COMPRA-VENTA EN CABA
% variación respecto al mismo mes del año anterior



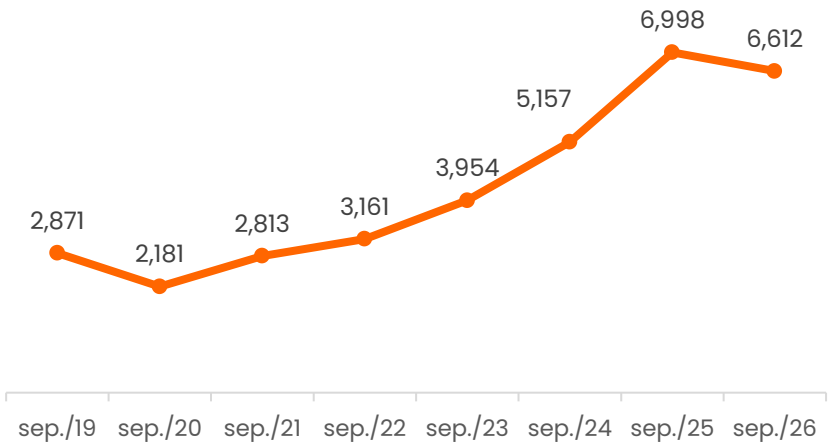
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En octubre de 2026, el 71% de los barrios registra suba mensual de precio, mientras que el 29% presenta bajas. El indicador se recupera respecto del 56% de junio, aunque se mantiene por debajo del 90% alcanzado a principios de 2025.

En septiembre 2026 el volumen de escrituras fue 6% inferior al registrado en el mismo mes de 2025. El 19% de las escrituras fueron realizadas con hipoteca, 2 p.p. menos que hace un año atrás. En 2026 las escrituras acumulan una caída de 2.7% respecto de 2025.

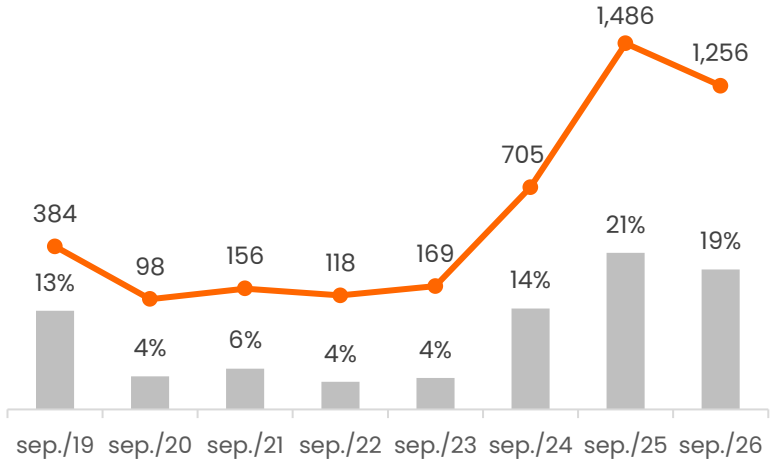
Escrituras e hipotecas bancarias

VOLUMEN DE ESCRITURAS – MESES DE SEPTIEMBRE



En septiembre 2026 se realizaron 6.612 escrituras en CABA, un volumen 5.5% inferior al de septiembre 2025 y 3.0 veces más que en septiembre 2020 (mínimo).

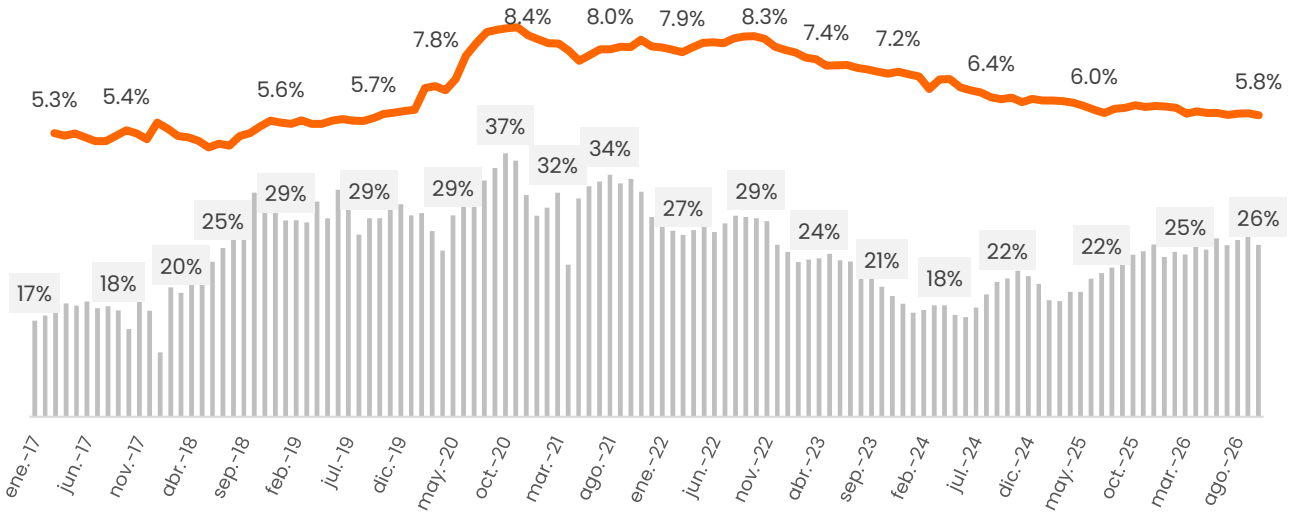
VOLUMEN DE ESCRITURAS CON HIPOTECA – MESES DE SEPTIEMBRE
% DE ESCRITURAS CON HIPOTECA BANCARIA



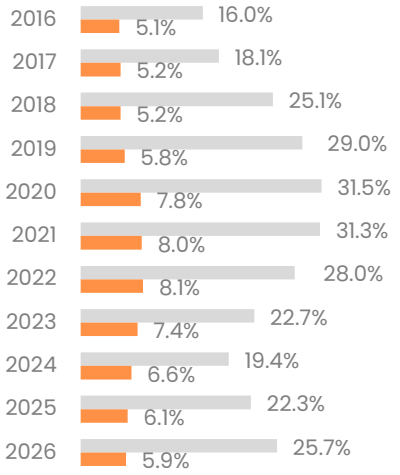
Desde 2019 el volumen de escrituras con hipoteca bancaria se fue reduciendo hasta alcanzar niveles mínimos de 3%. Sin embargo, a partir del segundo semestre de 2024, el volumen comenzó a crecer y en septiembre 2026 representaron el 19% del total de escrituras, 2 p.p. menos que en septiembre 2025.

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

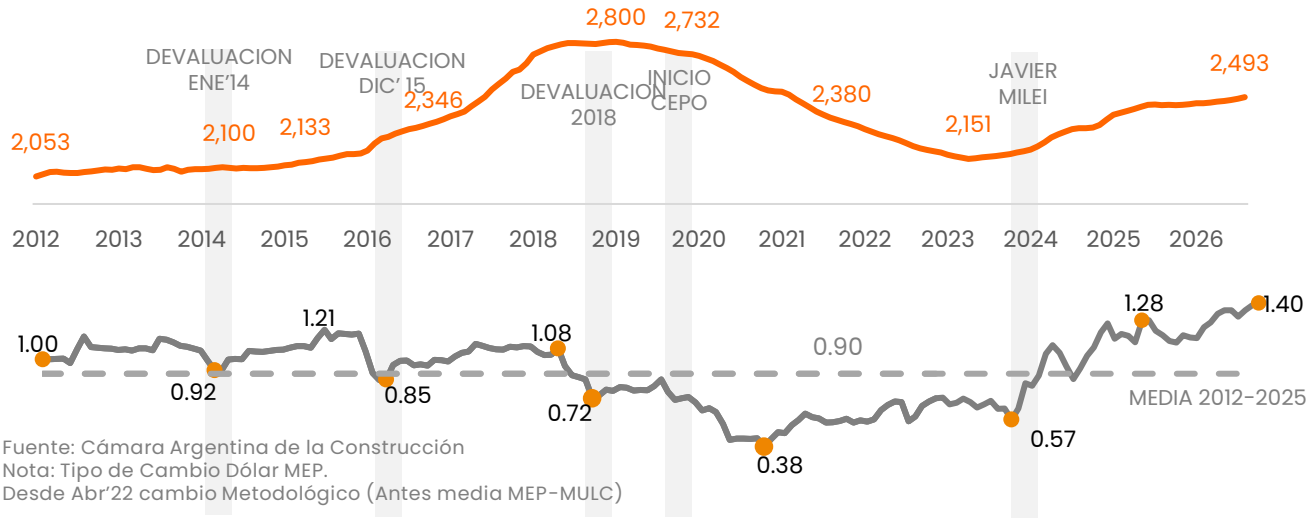


En octubre, el volumen de departamentos en venta retasados a la baja en los últimos seis meses se ubica en 26% del total.

El descuento promedio efectuado se ubica en 5.8%.

Evolución del precio medio y costos de construcción

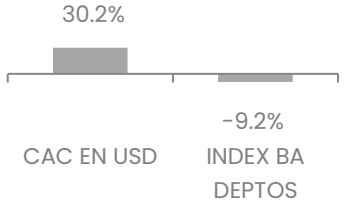
PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



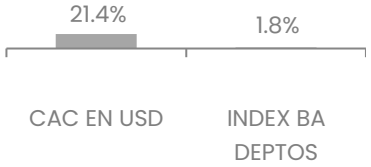
Fuente: Cámara Argentina de la Construcción
Nota: Tipo de Cambio Dólar MEP.
Desde Abr'22 cambio Metodológico (Antes media MEP-MULC)

VARIACIÓN ACUMULADA

VARIACION DESDE ABRIL 2018



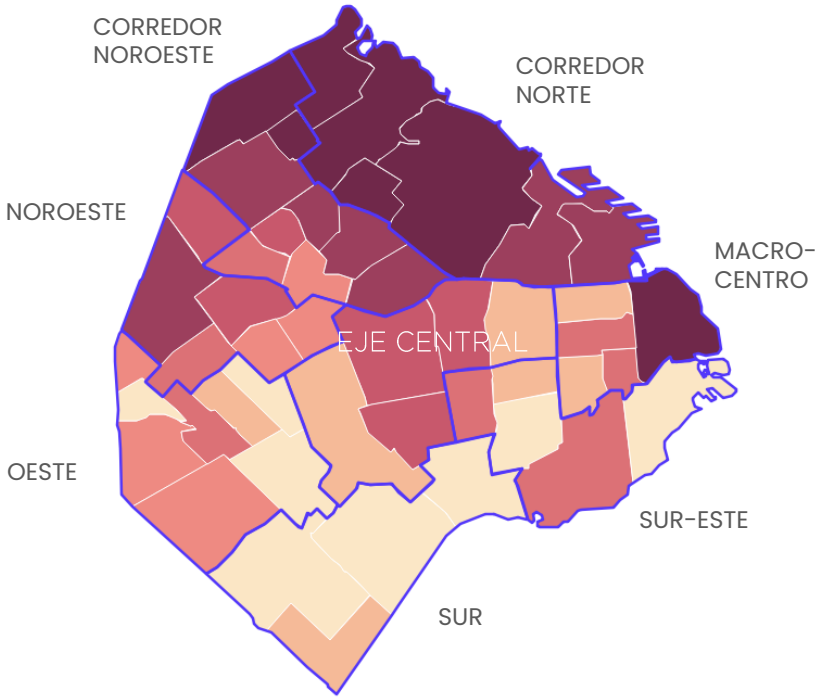
VARIACIÓN 2026



FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

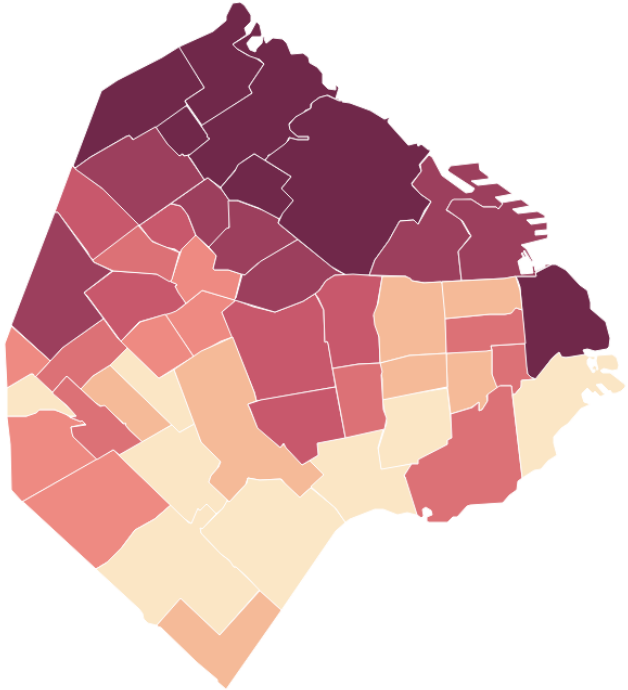
El costo de construcción medido en dólares sube 1.4% en octubre. En 2025, el CAC en dólares bajó 6.7% mientras que el precio de las propiedades subió 5.4% derivando en una recuperación parcial del margen del desarrollador. En 2026 sube 21.4%. Desde las elecciones presidenciales de octubre 2023, acumula un aumento de 147%. Construir hoy cuesta 3.7 veces lo que costaba en octubre 2020 (mínimo de la serie) y un 56% por arriba del promedio 2012-2025.

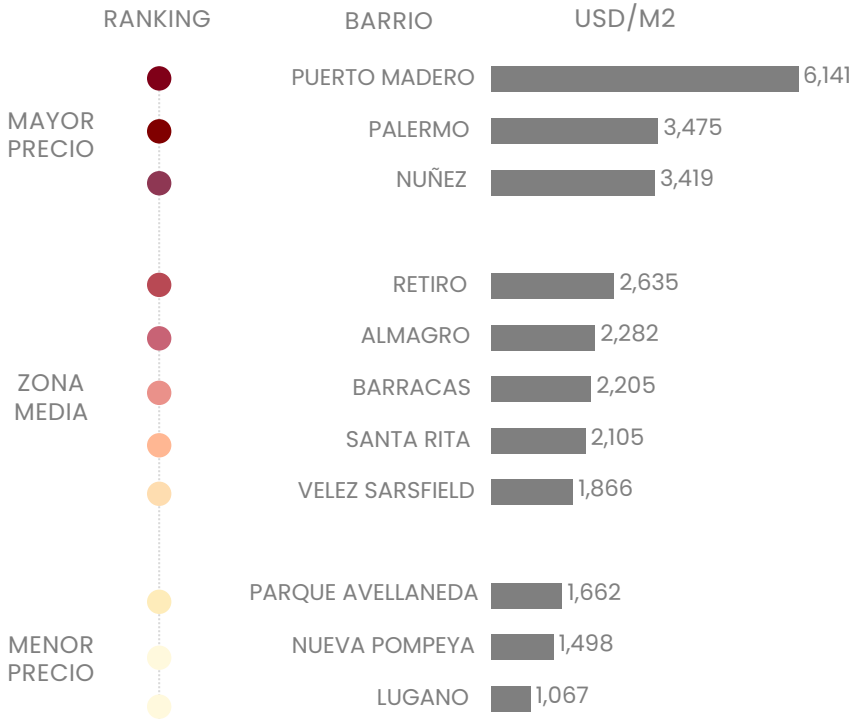
Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN ANUAL
CORREDOR NORTE	3,215	0.5%	2.6%
CORREDOR NOROESTE	2,671	0.1%	2.6%
CABA	2,493	0.4%	1.8%
NOROESTE	2,338	0.4%	1.2%
MACROCENTRO	2,233	0.1%	-0.3%
EJE CENTRAL	2,157	0.2%	0.2%
SUR ESTE	1,973	1.4%	3.2%
OESTE	1,919	-0.1%	1.4%
SUR	1,259	0.0%	0.9%

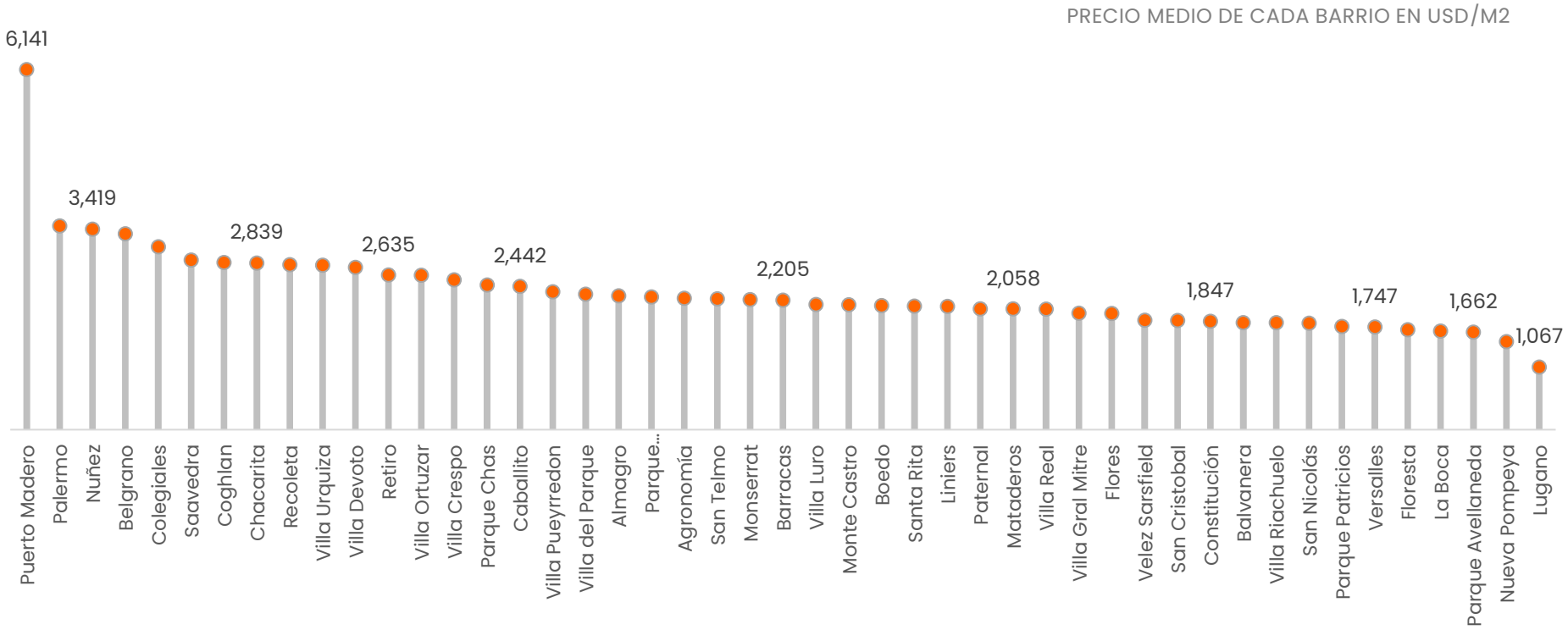
Heat map de precios



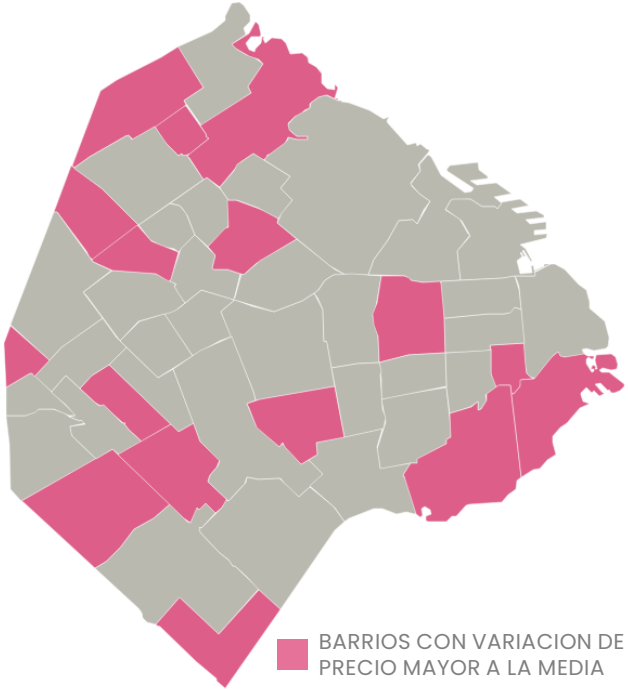


El rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 6.141 por m2 y mínimo en Lugano con USD 1.067 por m2.

Precio de venta según barrios



Heat map var. de precios anual



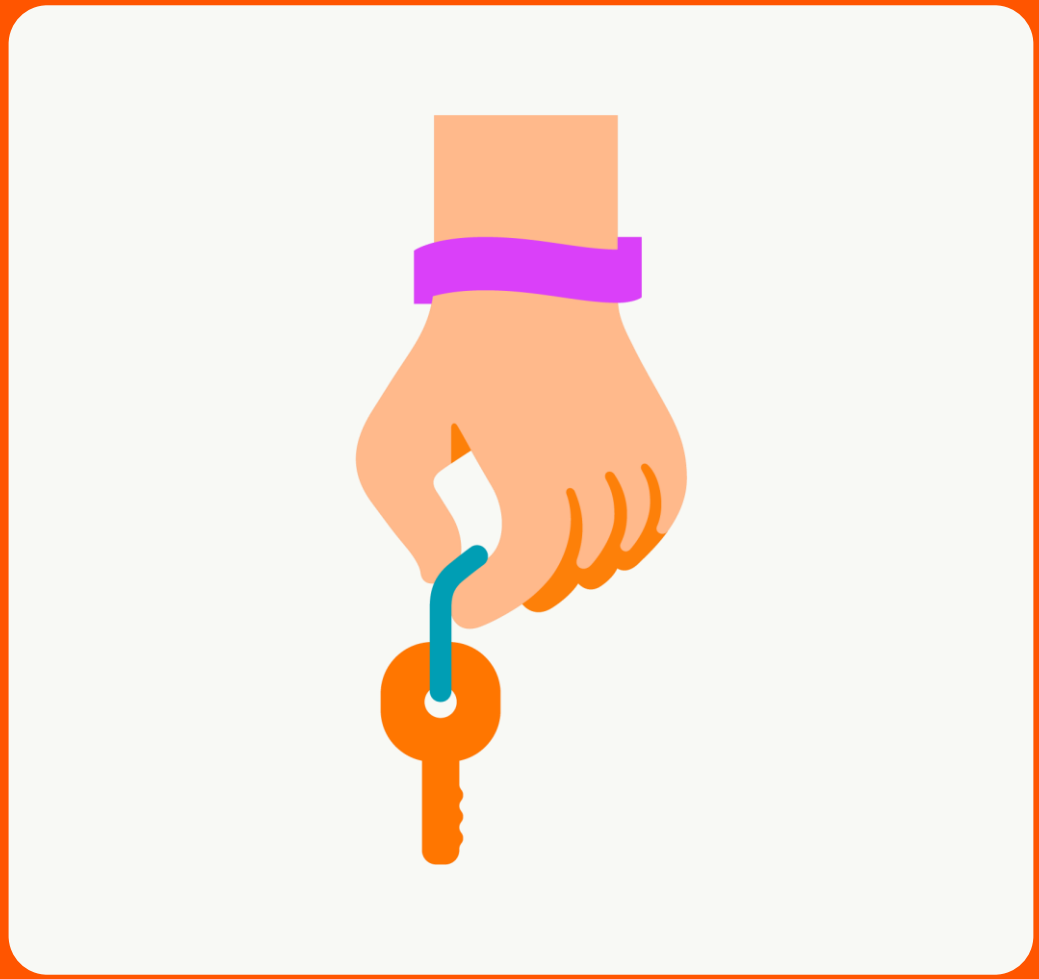
RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	VILLA RIACHUELO	12.0%
	LA BOCA	8.2%
	VILLA REAL	7.0%
ZONA MEDIA	PARQUE AVELLANEDA	3.3%
	VILLA DEL PARQUE	2.3%
	NUÑEZ	1.8%
	VILLA URQUIZA	1.4%
	RETIRO	0.8%
MAYOR BAJA	FLORES	-2.5%
	LINIERS	-2.6%
	CONSTITUCIÓN	-4.1%

El 74% de los barrios registra suba interanual. Villa Riachuelo y La Boca son los de mayor incremento.

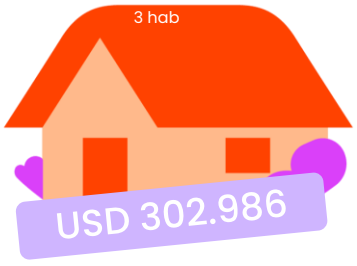
Precios de venta

Casas

Tendencias de precios en el mercado

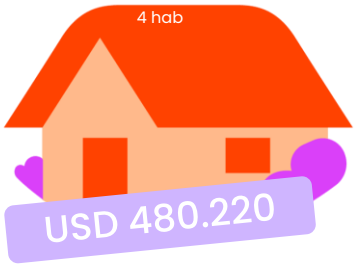


Unidad media: precio y superficie



Sup. Cubierta 170 m2 - 3 habitaciones

Precio 1.782 USD m2



Sup. Cubierta 260 m2 - 4 habitaciones

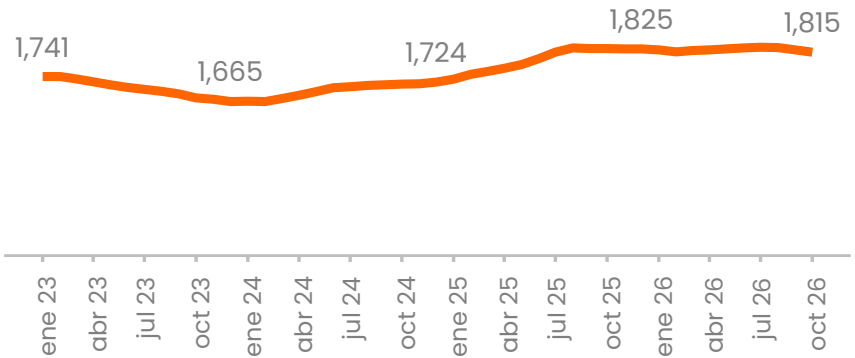
Precio 1.847 USD m2

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 480 mil dólares.

Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

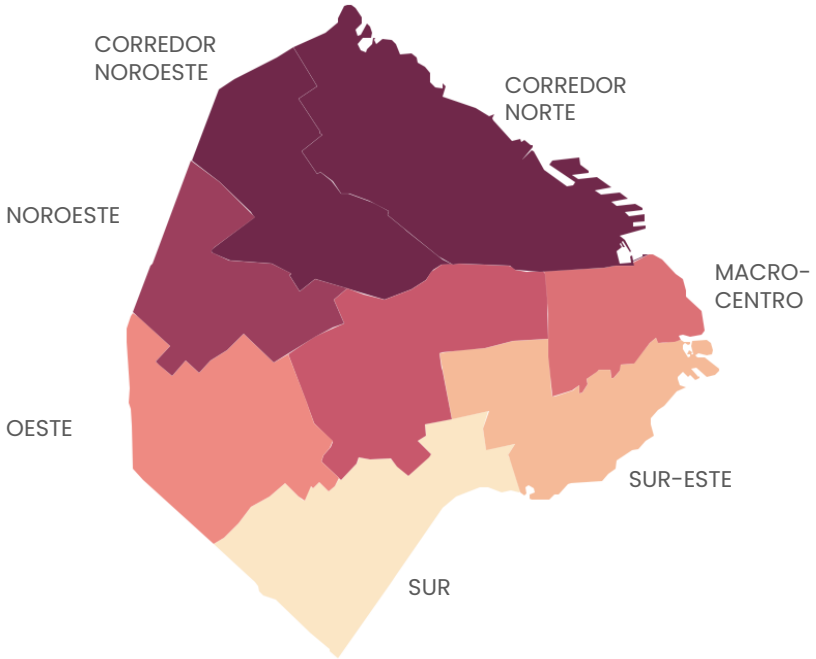
SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION EN USD	1.4%	19.4%	25.8%
CABA CASAS INDEX	-0.4%	-0.6%	-0.6%
CAC EN USD	1.4%	21.4%	25.5%

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

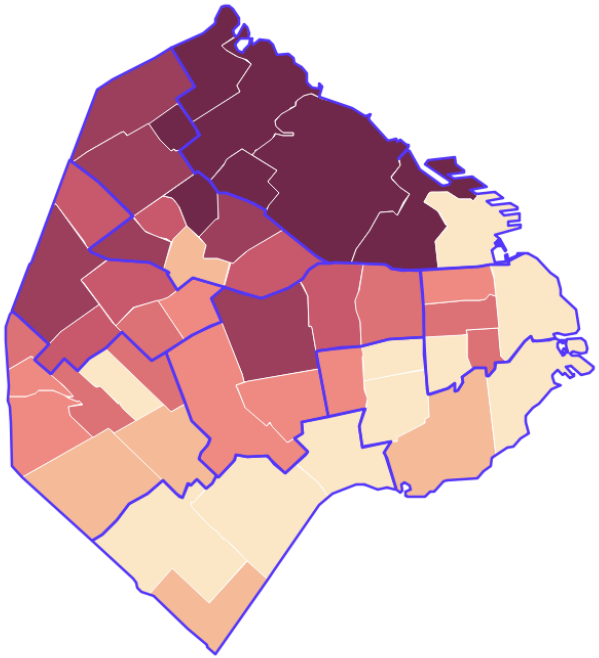
El precio medio de las casas en CABA se ubica en USD 1.815 por m2, baja 0.4% en octubre y registra su segunda caída mensual consecutiva. En 2026, el precio acumula una baja de 0.6%, mientras que el precio medio de los departamentos sube 1.8%. En los últimos 12 meses el precio cae 0.6% nominalmente.

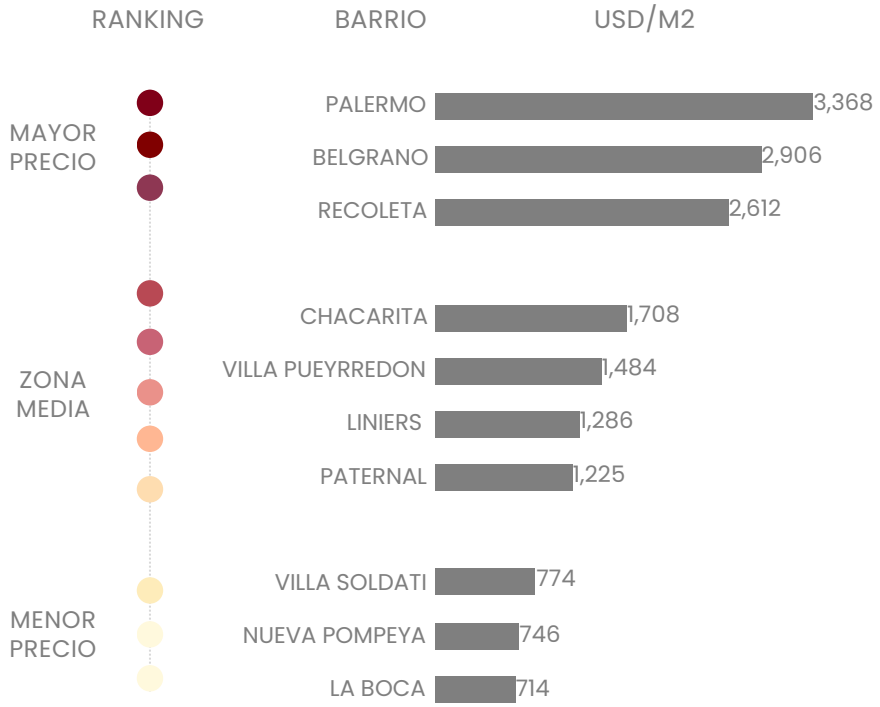
Precio según región de la ciudad



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN ANUAL
CORREDOR NORTE	2,854	-0.4%	-0.8%
CABA	1,815	-0.4%	-0.6%
CORREDOR NOROESTE	1,699	0.1%	-0.2%
NOROESTE	1,612	-0.3%	4.0%
EJE CENTRAL	1,379	0.0%	-2.6%
MACROCENTRO	1,343	-1.1%	2.9%
OESTE	1,203	0.0%	0.3%
SUR ESTE	1,023	0.3%	-1.2%
SUR	823	0.2%	-1.7%

Heat map de precios

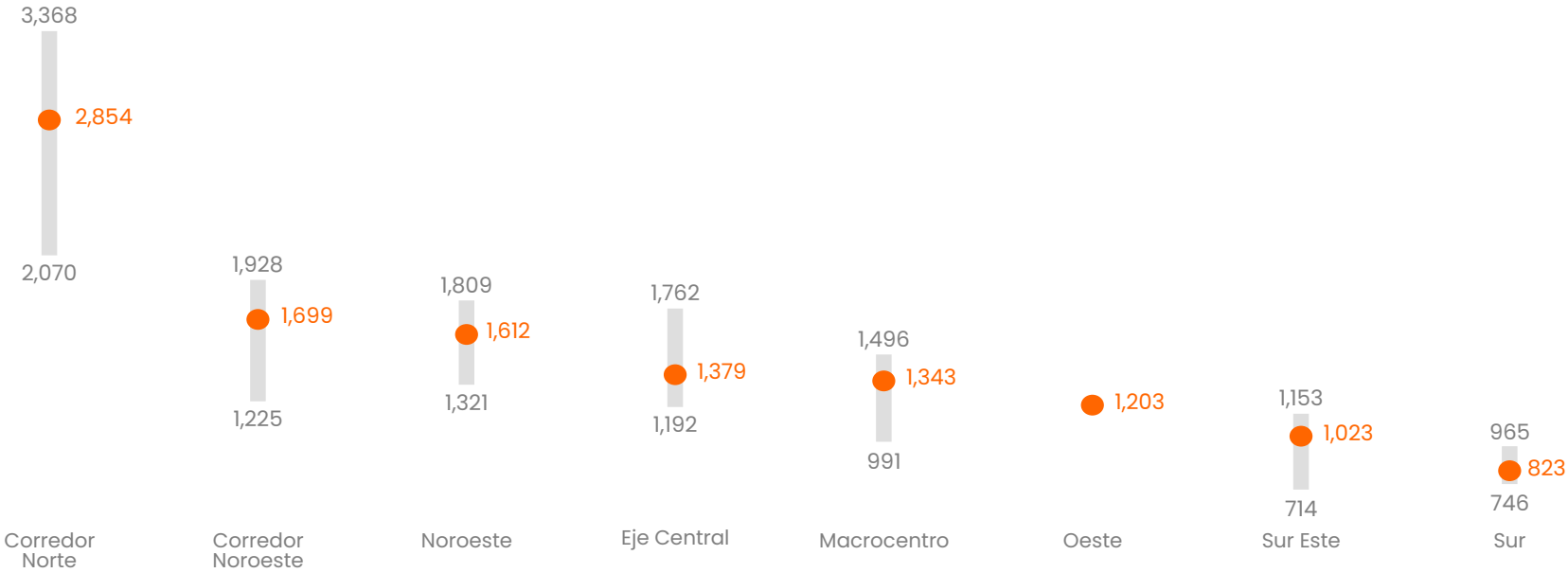




Palermo es el barrio más caro con un precio medio de USD 3.368 por m2. La Boca es el más económico.

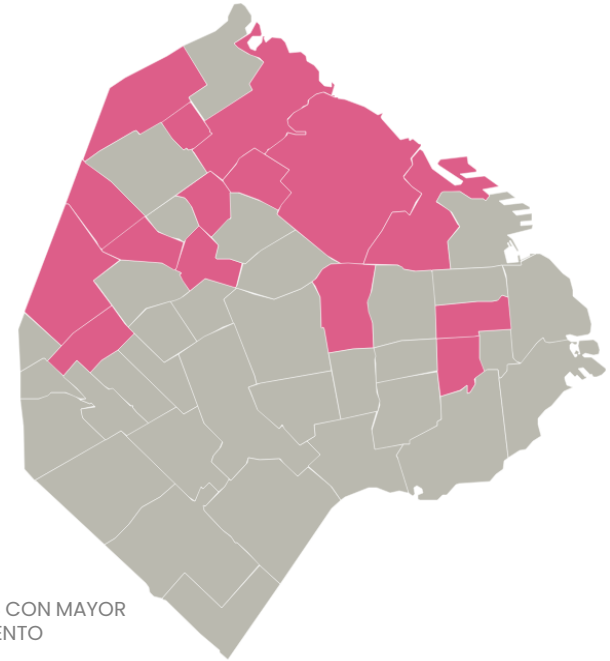
Precios según región de la ciudad

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



BARRIOS CON MAYOR INCREMENTO

RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	CONSTITUCIÓN	10.4%
	MATADEROS	7.6%
	VILLA DEL PARQUE	6.9%
ZONA MEDIA	ALMAGRO	1.7%
	VILLA ORTUZAR	0.1%
	VILLA CRESPO	-0.9%
	PATERNAL	-1.3%
	BARRACAS	-3.0%
MAYOR DESCENSO	VELEZ SARSFIELD	-8.1%
	BALVANERA	-15.6%
	VILLA RIACHUELO	-16.1%

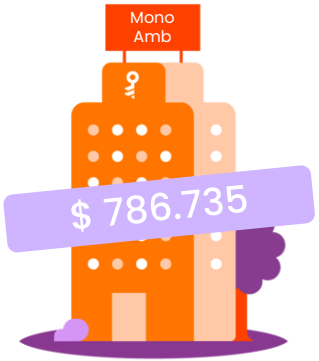
El 41% de los barrios registra suba de precio interanual. Constitución es el de mayor incremento.
Villa Riachuelo es el de mayor retroceso.

Precios de alquiler

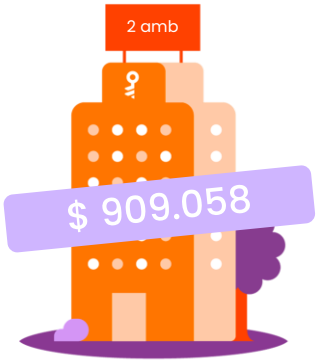
Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m2 de superficie cubierta



Unidad media: precio y superficie



Sup. Cubierta 40m2 - Monoambiente
Balcón 4m2
Precio 18.732 $/m2/mes



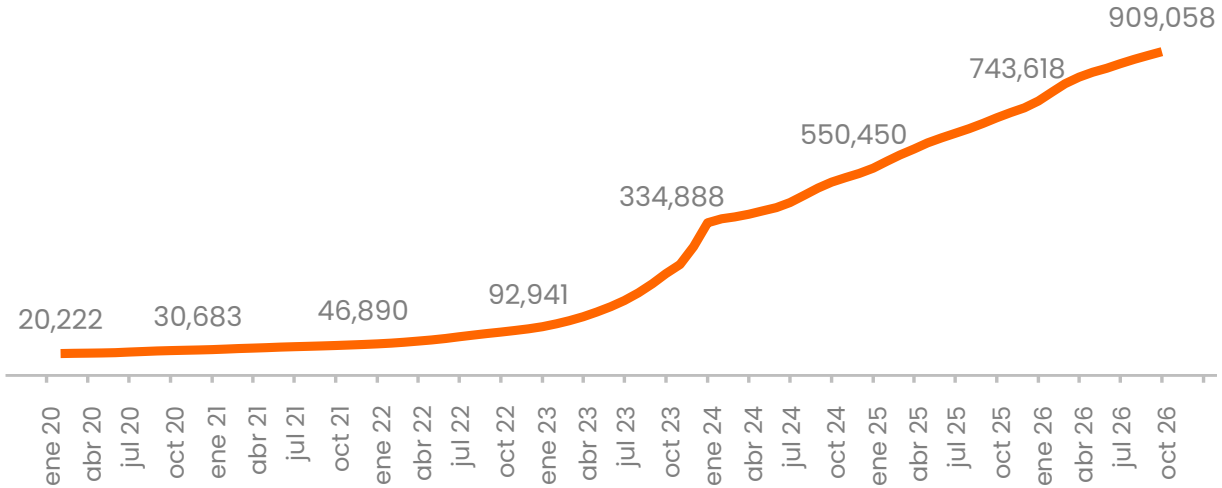
Sup. Cubierta 50m2 - 2 Ambientes
Balcón 5m2
Precio 17.315 $/m2/mes



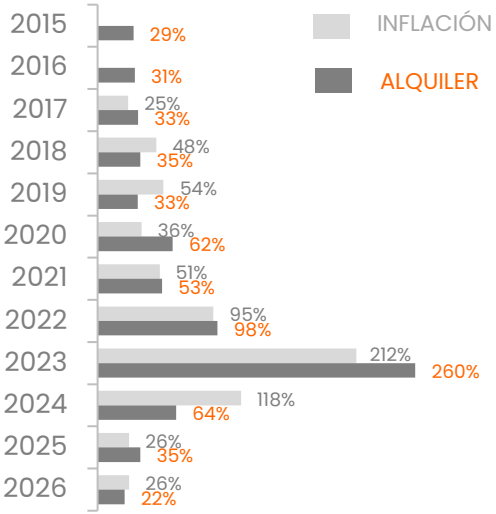
Sup. Cubierta 70m2 - 3 Ambientes
Balcón 7m2
Precio 16.739 $/m2/mes

El departamento monoambiente medio de 40 m2 se alquila por $ 786.735 por mes. El departamento medio de 2 ambientes y 50 m2 se alquila por $ 909.058 por mes. Los departamentos de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por $ 1.230.282 por mes.

Evolución del precio medio de la ciudad



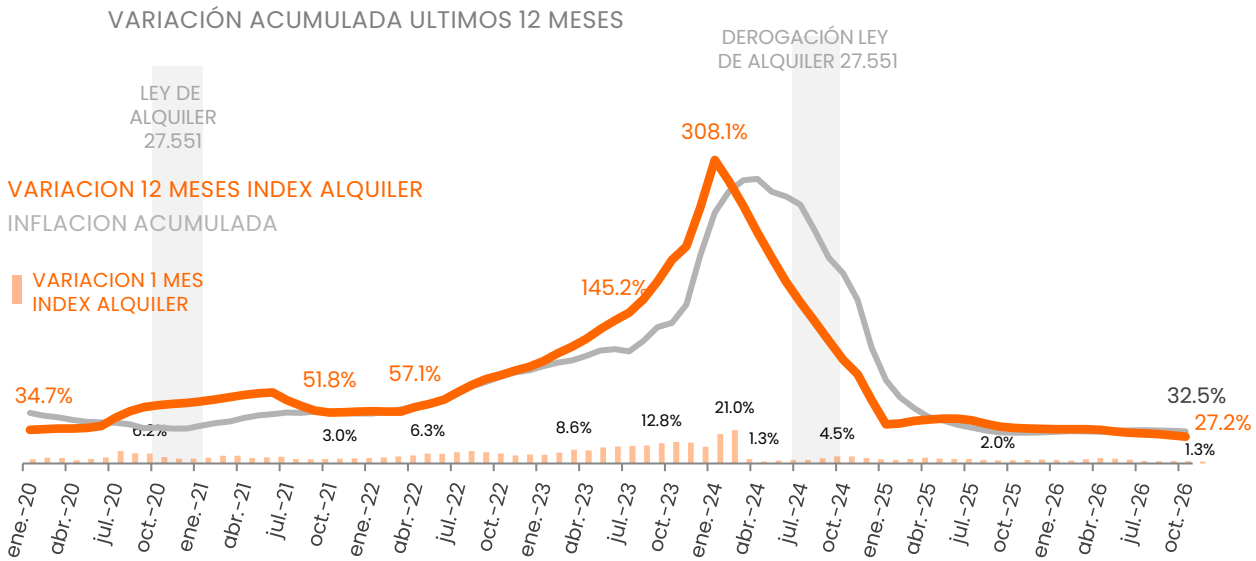
VARIACIÓN EN EL AÑO



FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

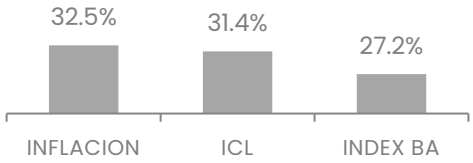
El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad se ubica en $909.058 por mes, sube 1.2% en octubre, el menor incremento mensual en lo que va del año. En 2026, el alquiler acumula +22%, por debajo de la inflación (+26%). En los últimos 12 meses, el precio medio en CABA sube 27.2%, frente al 28.7% de septiembre, y mantiene la desaceleración de su incremento interanual.

Variación del precio medio de la ciudad

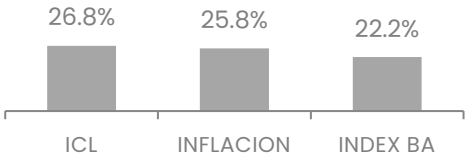


ALQUILER INDEX, INFLACIÓN E ICL
ICL = Índice para Contratos de Locación

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACIÓN ACUMULADA 2026

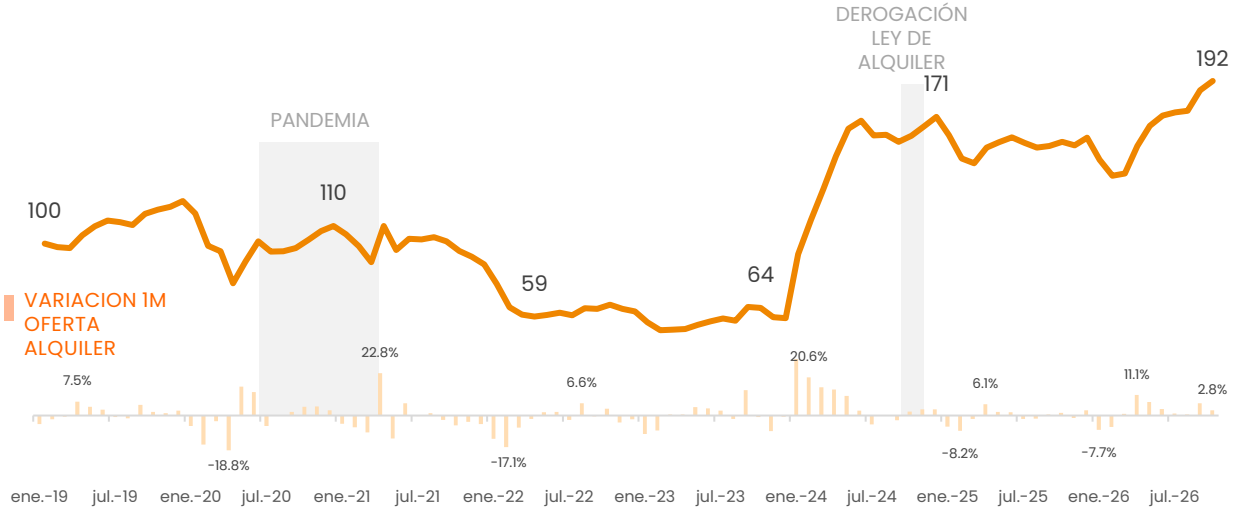


FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

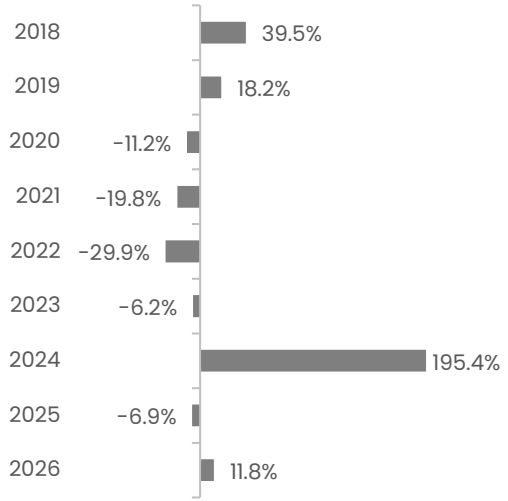
El precio de alquiler (nuevos contratos) en CABA se desaceleró fuertemente en febrero 2024, luego de la derogación de la Ley de Alquiler. Actualmente se ubica en +1.3% mensual. Los precios (nuevos contratos) acumulan suba de 27.2% en los últimos doce meses, por abajo de la inflación (32.5%) y del ajuste del ICL (31.4%).

Evolución de la oferta de alquiler en la ciudad

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

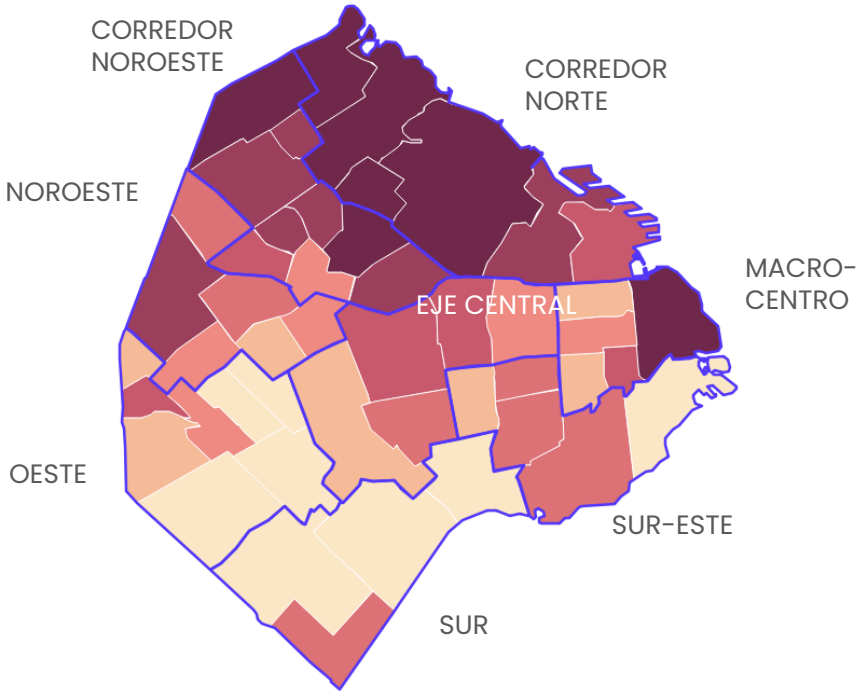


VARIACIÓN ANUAL



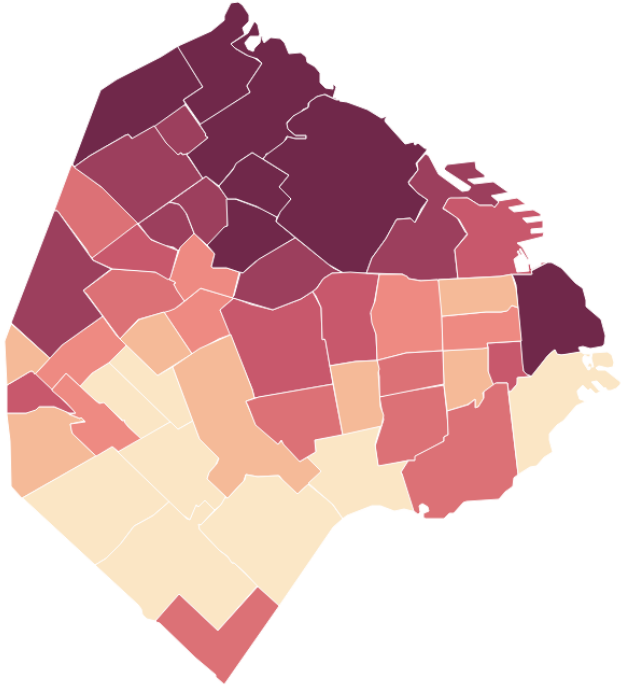
Desde la pandemia, la oferta de alquiler disminuyó sistemáticamente, alcanzando un mínimo histórico en feb'23. En ene'24, luego de la derogación de la Ley de Alquileres, la oferta de departamentos para alquiler tradicional en CABA aumentó un 62% respecto al mes previo. Desde entonces el crecimiento de la oferta se moderó. En octubre 2026 crece 2.8%.
El volumen de oferta actual es 3.7 veces superior al registrado en feb'23 (mínimo).

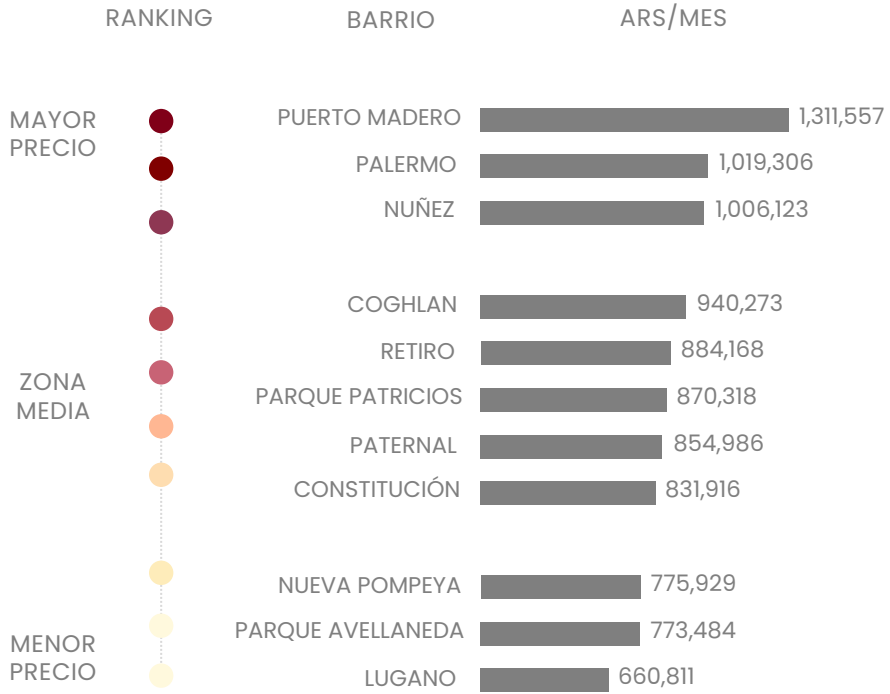
Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	ARS/MES	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN ANUAL
CORREDOR NORTE	979,811	0.9%	28.7%
CORREDOR NOROESTE	949,772	1.1%	25.2%
CABA	909,058	1.2%	27.2%
NOROESTE	870,885	1.0%	25.2%
EJE CENTRAL	866,577	0.9%	27.4%
MACROCENTRO	863,333	2.5%	27.5%
SUR ESTE	840,909	2.6%	28.1%
OESTE	811,749	1.6%	24.5%
SUR	716,591	2.6%	20.3%

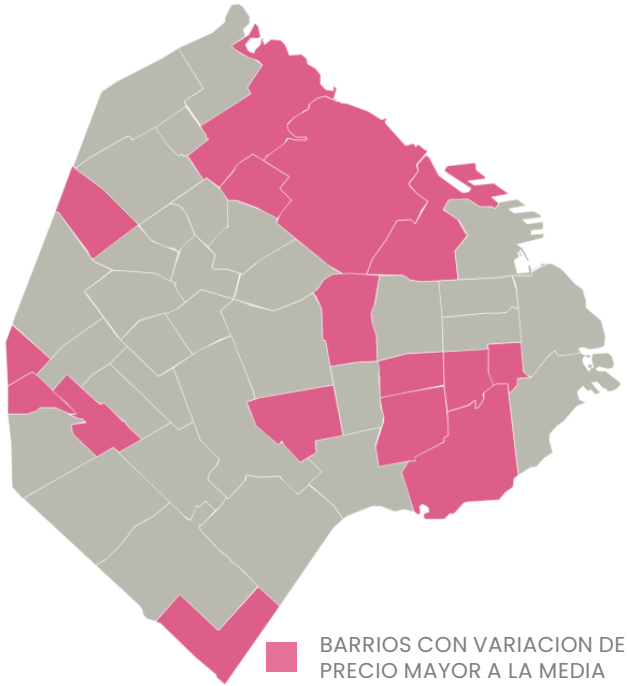
Heat map de precios





Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de $ 1.311.557 por mes. Lugano es el más económico con $ 660.811 por mes.

Heat map var. de precios anual



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	VERSALLES	46.6%
	VILLA RIACHUELO	38.3%
	PARQUE PATRICIOS	37.2%
ZONA MEDIA	COLEGIALES	29.2%
	SAN NICOLÁS	27.8%
	VILLA GRAL MITRE	26.9%
	MONSERRAT	26.0%
	SAAVEDRA	24.1%
MAYOR BAJA	MATADEROS	15.5%
	PATERNAL	14.8%
	PUERTO MADERO	9.6%

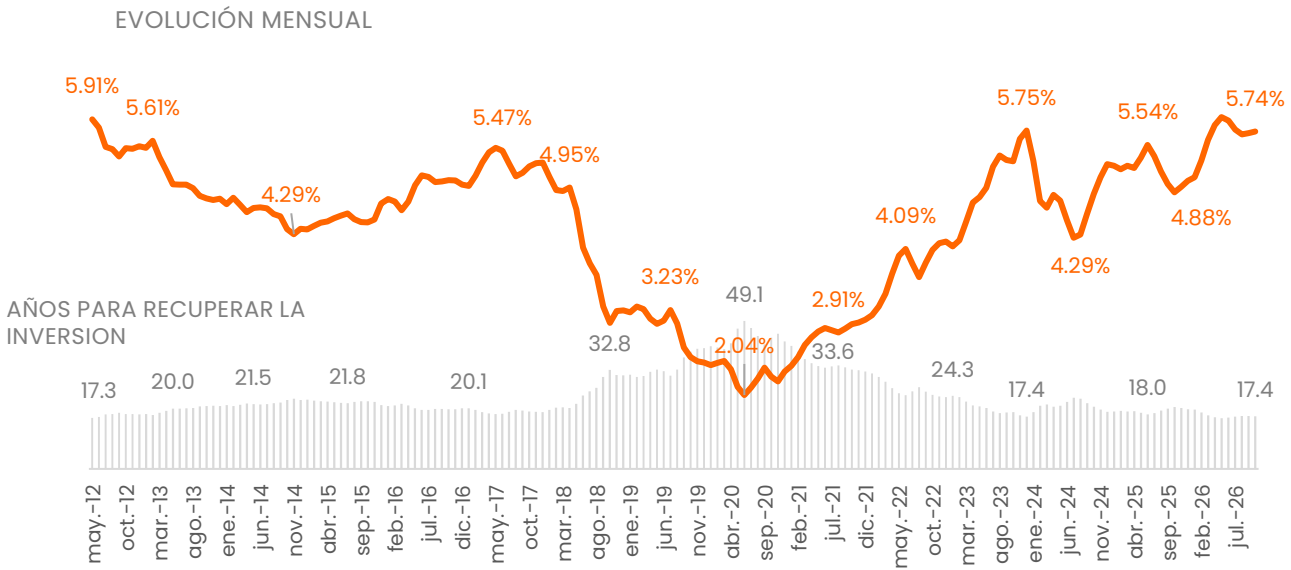
Versalles y Villa Riachuelo son los barrios con mayor incremento de precio interanual. Puerto Madero es el de menor incremento.

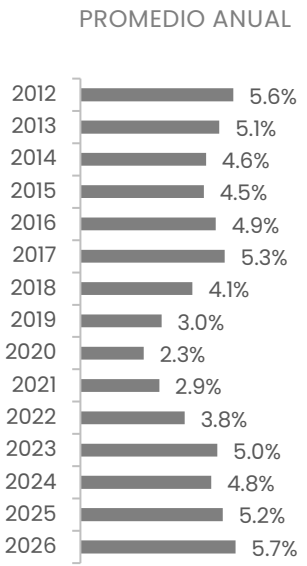
Rentabilidad inmobiliaria

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión



Retorno bruto anual del alquiler

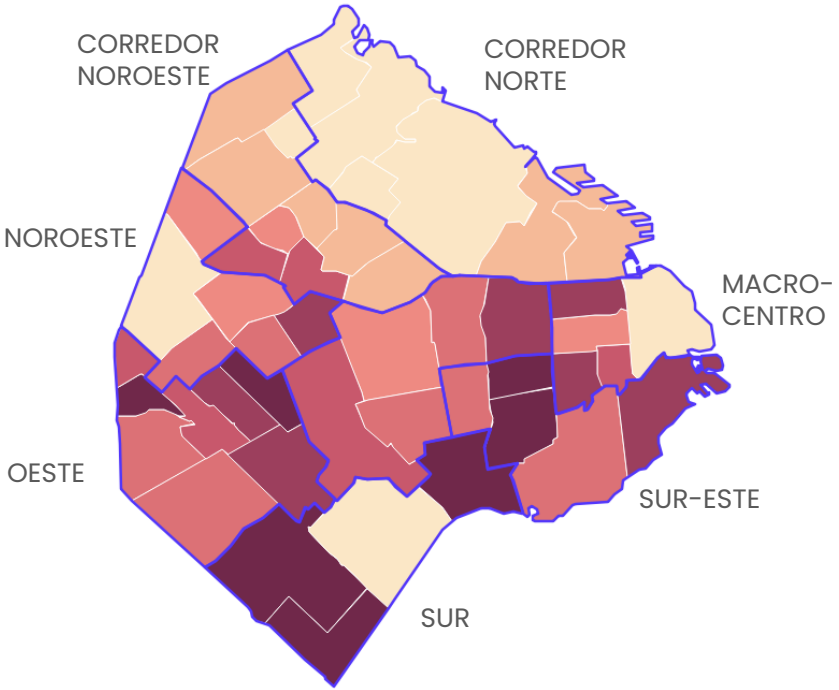




La relación alquiler/precio sube levemente en octubre y se ubica en 5.74% bruto anual.

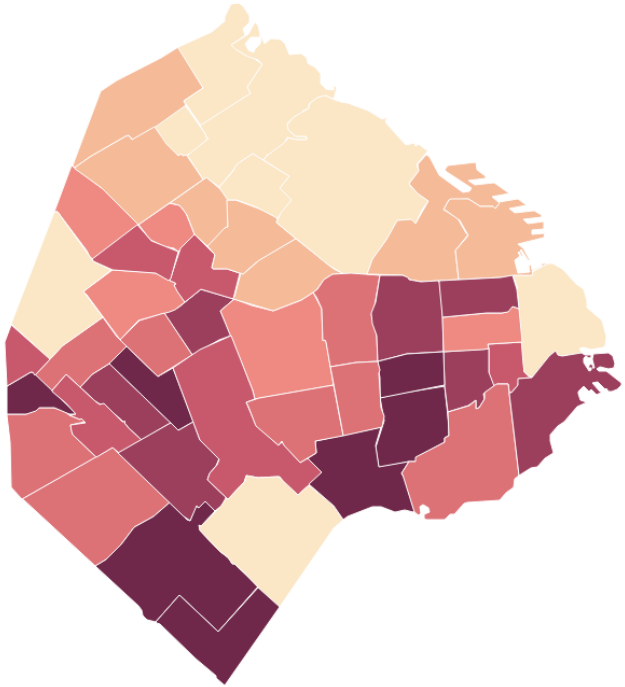
Se necesitan 17.4 años de alquiler para recuperar la inversión, 14.9% menos de lo requerido un año atrás.

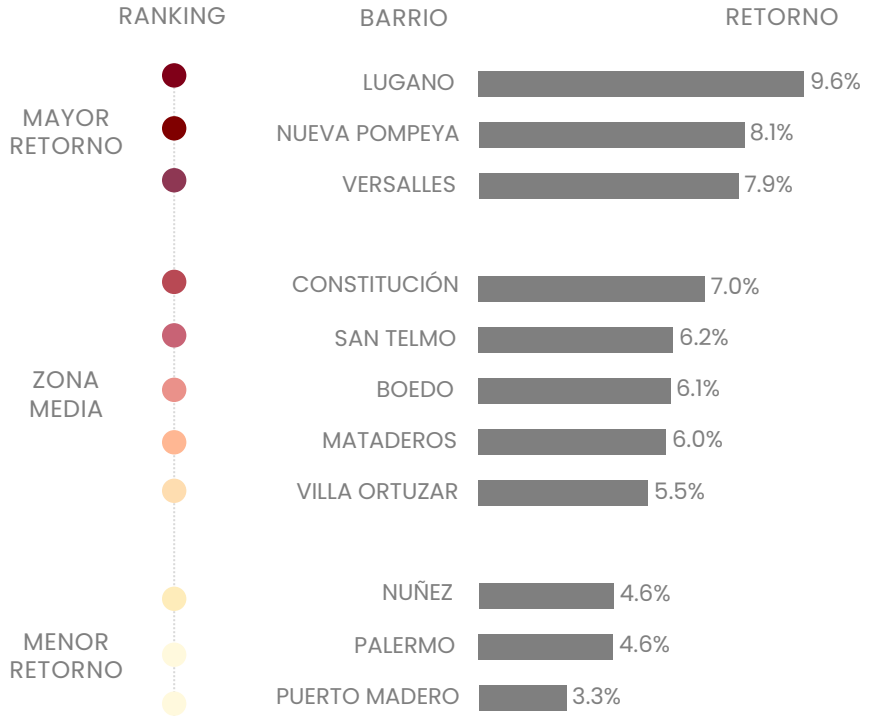
Retorno anual del alquiler



REGIÓN	% PRECIO	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN ANUAL
SUR	9.1%	▲	▲
SUR ESTE	6.7%	=	▲
OESTE	6.6%	▲	▲
MACROCENTRO	6.5%	▲	▲
EJE CENTRAL	6.3%	=	▲
NOROESTE	5.8%	=	▲
CABA	5.7%	=	▲
CORREDOR NOROESTE	5.5%	=	▲
CORREDOR NORTE	4.8%	=	▲

Retorno anual del alquiler





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

Informe del mercado inmobiliario

Ciudad de Buenos Aires

zonaprop

zonaprop.com.ar

Grupo QuintoAndar

grupoquintoandar.com