

Index Zonaprop

Informe del mercado
inmobiliario

📍 Ciudad de Buenos Aires

📅 Enero 2026

zonaprop





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio se mantiene estable en USD 2.450 por m²

El precio medio de los departamentos en CABA se ubica en USD 2.450 por m² en enero de 2026, sin variaciones significativas en el mes. El inicio de 2026 se muestra estable, luego de las subas acumuladas durante 2024 y 2025. Los valores se mantienen en niveles elevados, pero con menor volatilidad mensual.

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 129 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 178 mil dólares.

Alquiler

El precio medio sube 2.7% en el primer mes del año

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$763.818 por mes, sube 2.7% en enero. El inicio de 2026 muestra una aceleración puntual en los precios, tras el cierre de 2025 con aumentos más moderados. Los departamentos chicos son los que registran el mayor incremento de precio interanual.

Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 1.240.723 por mes. Lugano es el más económico con \$ 652.670 por mes.

Rentabilidad

La rentabilidad sube levemente y se ubica en 5.09% bruto anual

La relación alquiler/precio sube en diciembre y se ubica en 5.09% bruto anual. Se necesitan 19.6 años de alquiler para recuperar la inversión, 3.2% mas de lo requerido un año atrás.

Lugano y Nueva Pompeya se mantienen como 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 2.471 USD m²



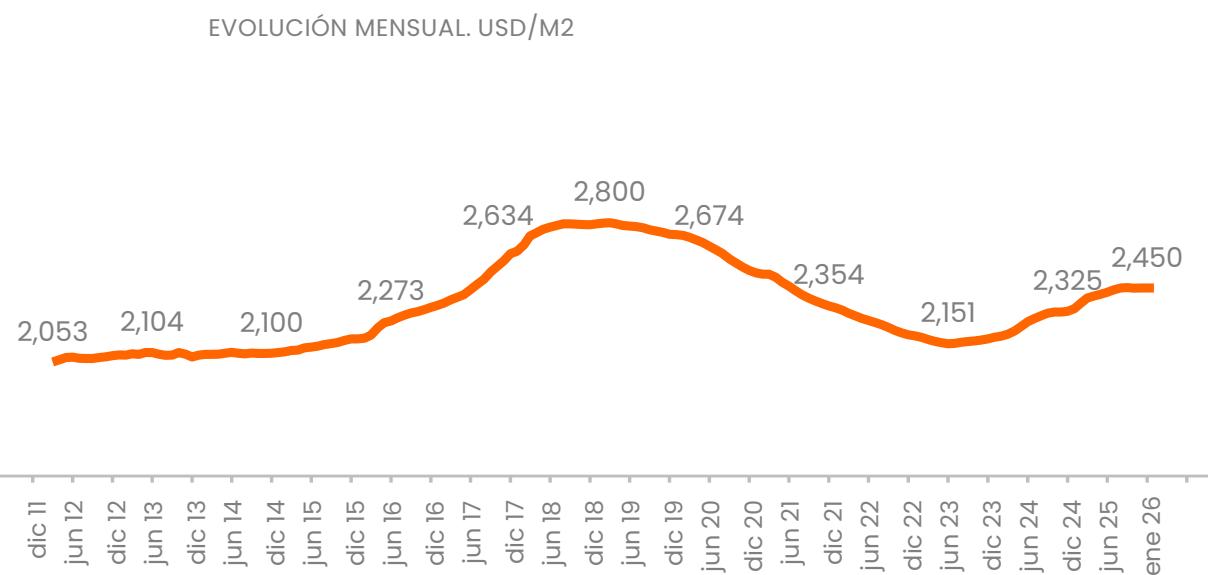
Sup. Cubierta 70m² - 3 Ambientes
Balcón 7m²
Precio 2.429 USD m²

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 129 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 178 mil dólares.

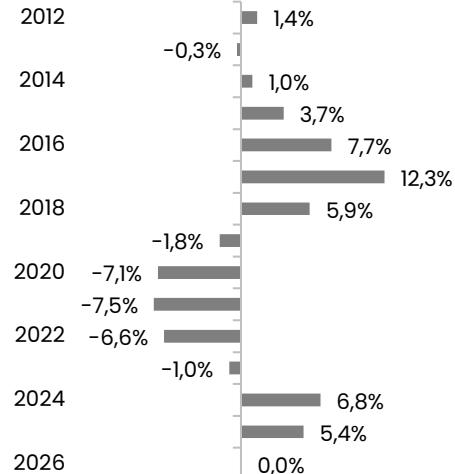


Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



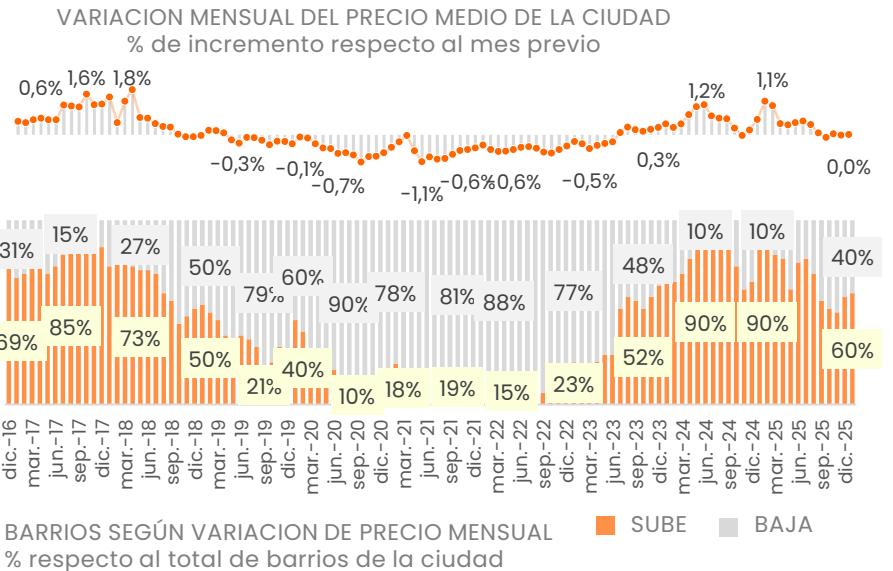
VARIACIÓN ANUAL



El precio medio de los departamentos en CABA se ubica en USD 2.450 por m² en enero de 2026, sin variaciones significativas en el mes. El inicio de 2026 se muestra estable, luego de las subas acumuladas durante 2024 y 2025. Los valores se mantienen en niveles elevados, pero con menor volatilidad mensual. El precio actual es aun 12.5% menor al máximo de la serie.

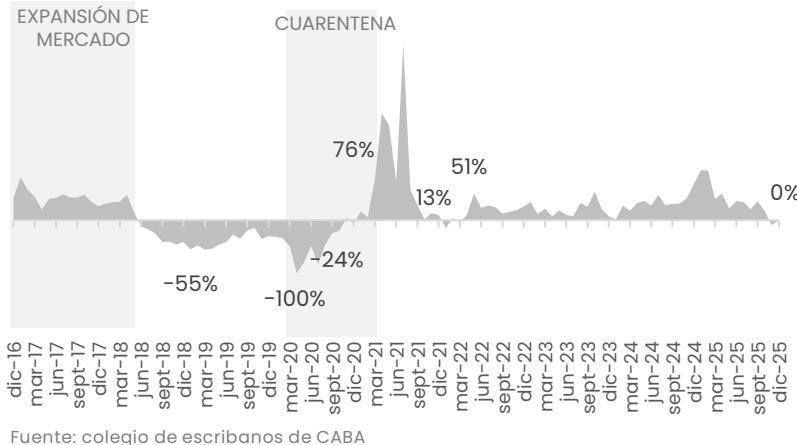


Precio medio y cantidad de operaciones en la ciudad



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 enero 2026 el 60% de los barrios registra suba de precio mensual.

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



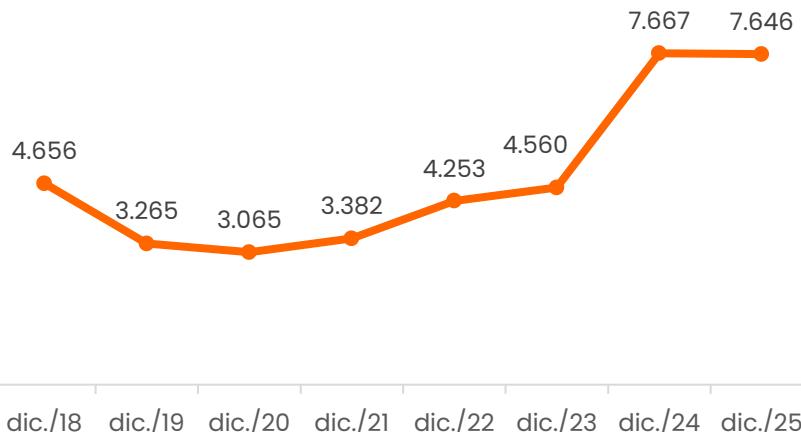
Fuente: colegio de escribanos de CABA

En diciembre 2025 el volumen de escrituras fue similar al mismo mes de 2024. El 12% de las escrituras fueron realizadas con hipoteca, 3 p.p. menos que hace un año atrás. En 2025 las escrituras acumularon un incremento de 27% respecto de 2024.



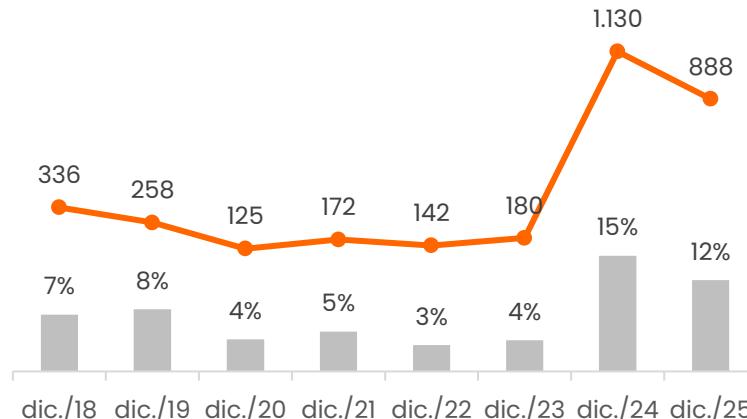
Escrituras e hipotecas bancarias

VOLUMEN DE ESCRITURAS – MESES DE DICIEMBRE



En diciembre 2025 se realizaron 7.646 escrituras en CABA, el mismo volumen de escrituras que en noviembre 2024 pero 2.5 veces más que en diciembre 2020 (mínimo).

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



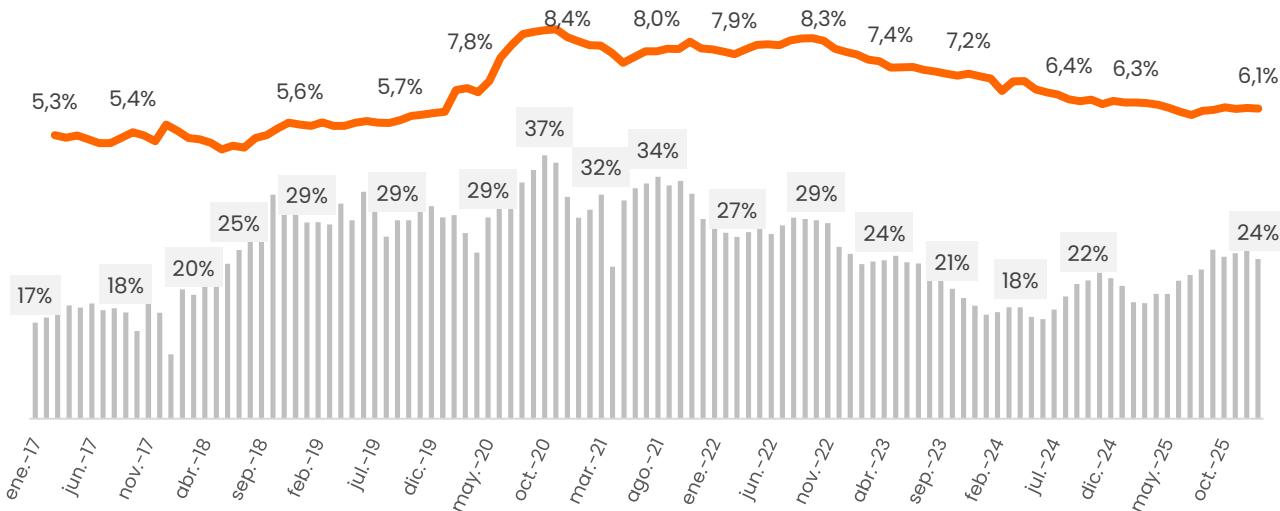
Desde 2019 el volumen de escrituras con hipoteca bancaria se fue reduciendo hasta alcanzar niveles mínimos de 3%. Sin embargo, a partir del segundo semestre de 2024, este volumen comenzó a crecer y en diciembre 2025 representaron el 12% del total de escrituras, 3 p.p. menos que en diciembre 2024.



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

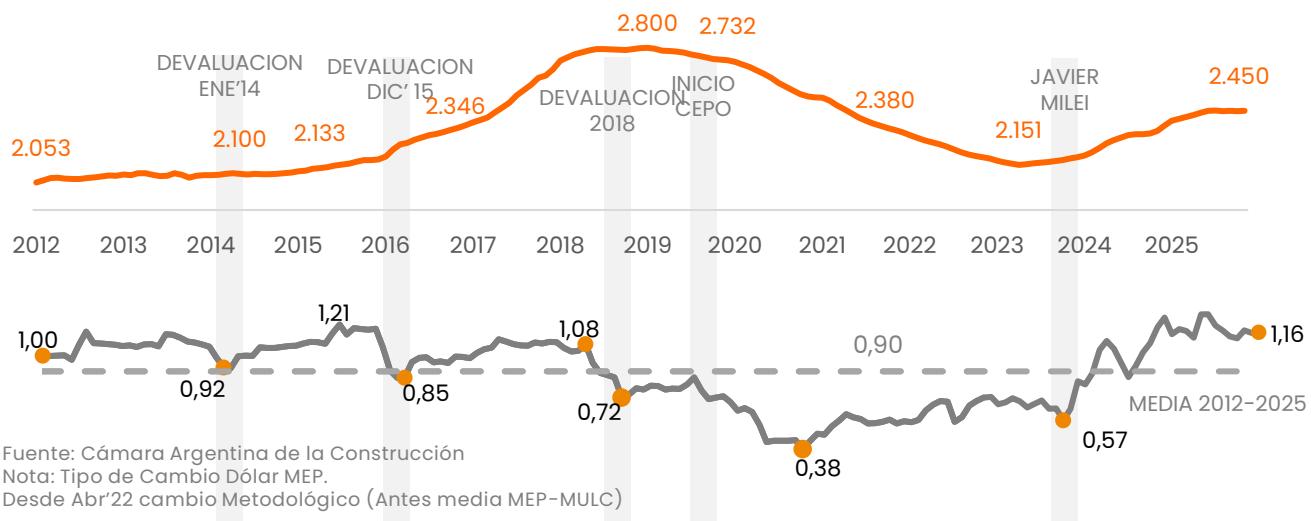
2016	5,1%	16,0%
2017	5,2%	18,1%
2018	5,2%	25,1%
2019	5,8%	29,0%
2020	7,8%	31,5%
2021	8,0%	31,3%
2022	8,1%	28,0%
2023	7,4%	22,7%
2024	6,6%	19,4%
2025	6,1%	22,3%
2026	6,1%	24,3%

El volumen de departamentos en venta retasados a la baja en los últimos seis meses cae y se ubica en 24% del total en enero. El descuento promedio efectuado se mantiene en 6.1%.



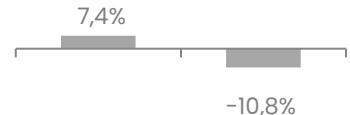
Evolución del precio medio y costos de construcción

PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y COSTO DE LA CONSTRUCCION EN USD



VARIACIÓN ACUMULADA

VARIACION DESDE ABRIL 2018



CAC EN USD INDEX BA DEPTOS

VARIACIÓN 2026



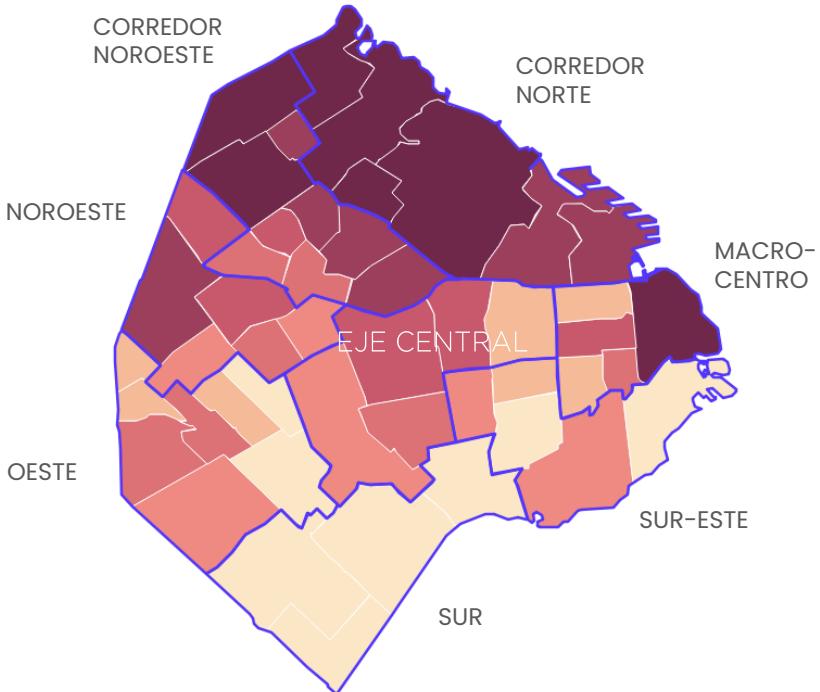
CAC EN USD INDEX BA DEPTOS

FUENTE: CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN

El costo de construcción medido en dólares sube 0.2% en enero. En 2025 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. Desde las elecciones presidenciales de octubre 2023, acumula un aumento de 104%. Construir hoy cuesta 3.0 veces lo que costaba en octubre 2020 (mínimo de la serie) y un 29% por arriba del promedio 2012-2025.



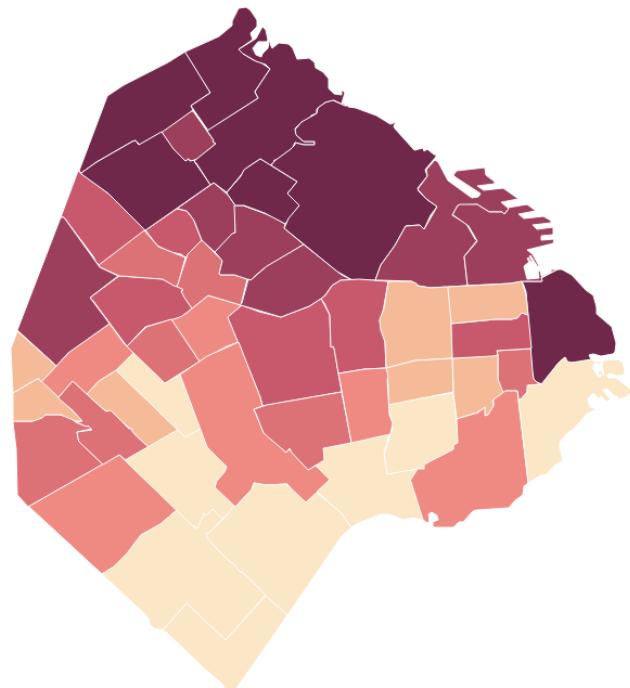
Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	3,135	0.1%	4.7%
CORREDOR NOROESTE	2,641	0.4%	7.9%
CABA	2,450	0.0%	4.7%
NOROESTE	2,303	0.1%	6.5%
MACROCENTRO	2,204	-0.5%	1.5%
EJE CENTRAL	2,142	-0.3%	3.3%
OESTE	1,906	0.2%	5.4%
SUR ESTE	1,901	-0.2%	2.6%
SUR	1,263	0.1%	5.7%



Heat map de precios

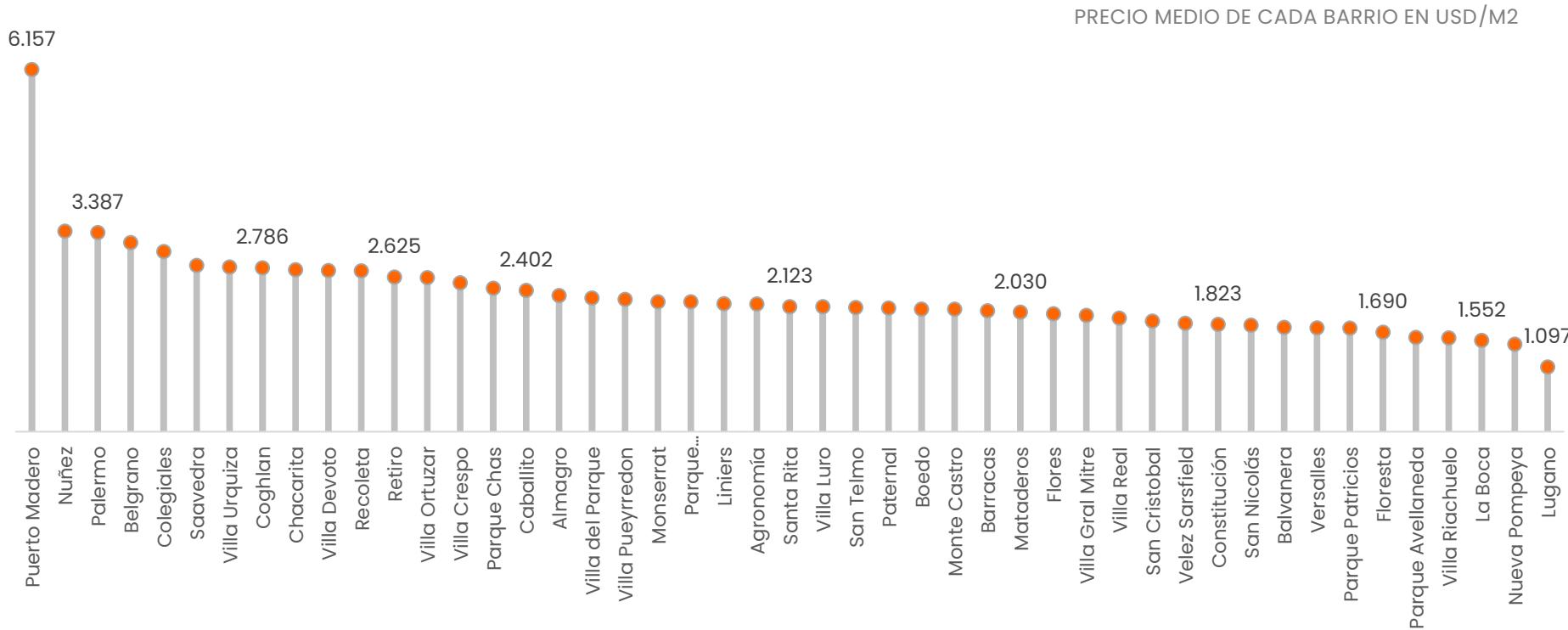


	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO		PUERTO MADERO	6,157
		NUÑEZ	3,407
		PALERMO	3,387
ZONA MEDIA		RETIRO	2,625
		VILLA PUEYRREDON	2,247
		SANTA RITA	2,123
		MONTE CASTRO	2,080
		SAN CRISTOBAL	1,879
MENOR PRECIO		LA BOCA	1,552
		NUEVA POMPEYA	1,484
		LUGANO	1,097

El rango de precio en la ciudad encuentra máximo en Puerto Madero con USD 6.157 por m2 y mínimo en Lugano con USD 1.097 por m2.

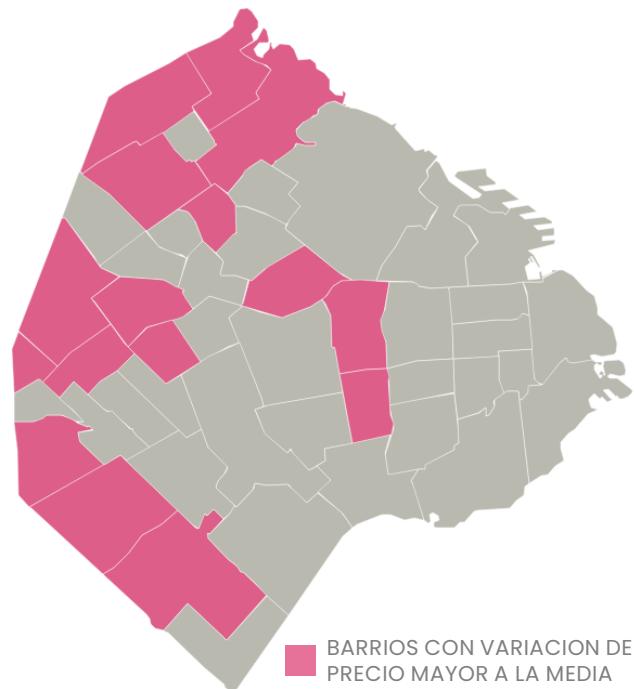


Precio de venta según barrios





Heat map var. de precios anual



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR SUBA	SAAVEDRA	12.8%
	NUÑEZ	12.4%
	MATADEROS	8.7%
ZONA MEDIA	VILLA CRESPO	7.1%
	CHACARITA	5.8%
	SAN TELMO	4.8%
	AGRONOMÍA	4.3%
	FLORES	2.4%
	CONSTITUCIÓN	-0.7%
MAYOR BAJA	LA BOCA	-1.8%
	SAN NICOLÁS	-2.0%

El 89% de los barrios registra suba interanual. Los barrios del noroeste y suroeste de la ciudad 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 1.775 USD m²



Sup. Cubierta 260 m² - 4 habitaciones

Precio 1.869 USD m²

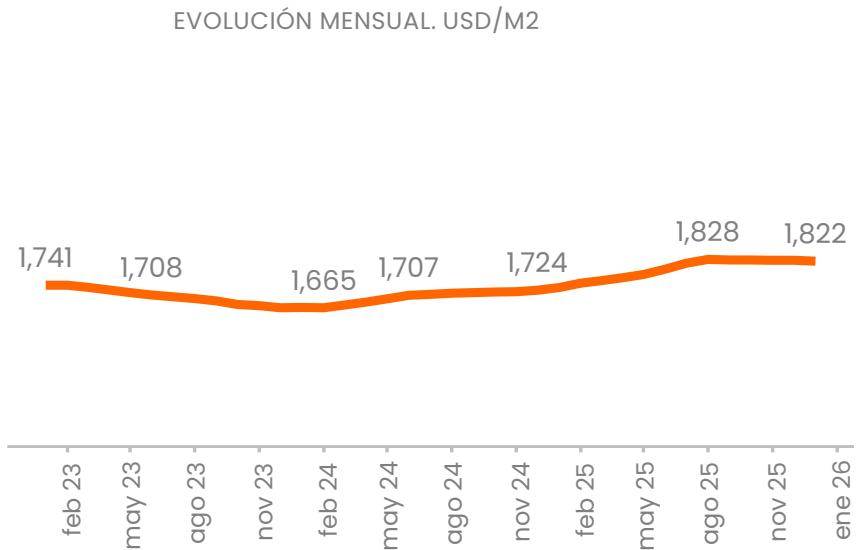
La casa promedio de tres dormitorios y 170 m² tiene un valor de 301 mil dólares.

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	2025	ANUAL
INFLACION EN USD	-0.6%	-0.6%	6.4%
CABA CASAS INDEX	-0.2%	-0.2%	5.2%
CAC EN USD	0.2%	0.2%	1.0%

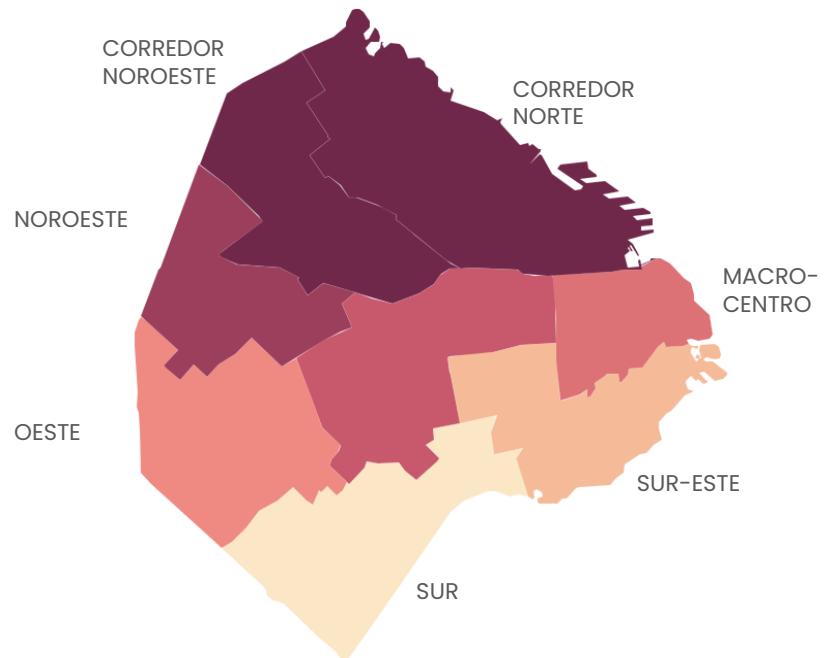
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

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, retrocede 0.2% en enero. En el primer mes del año, el precio medio muestra una leve corrección en dólares, en un contexto de estabilidad tras las subas acumuladas en 2025. Las casas de hasta 3 habitaciones son las de mayor incremento de precio interanual.



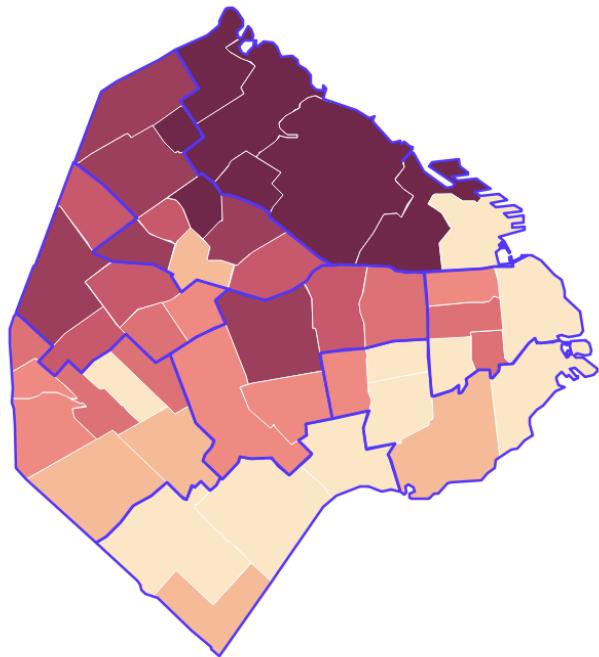
Precio según región de la ciudad



REGIÓN	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	2,872	-0.5%	7.8%
CABA	1,822	-0.2%	5.2%
CORREDOR NOROESTE	1,709	0.0%	4.3%
NOROESTE	1,555	0.4%	0.8%
EJE CENTRAL	1,391	-1.5%	1.8%
MACROCENTRO	1,322	0.7%	10.3%
OESTE	1,190	-0.5%	-3.5%
SUR ESTE	1,056	1.9%	-3.8%
SUR	842	1.7%	-0.5%



Heat map de precios



RANKING	BARRIO	USD/M2
---------	--------	--------

MAYOR PRECIO

PALERMO	3,212
BELGRANO	2,956
RECOLETA	2,404
SAAVEDRA	1,722
SAN TELMO	1,482
VERSALLES	1,313
VILLA LURO	1,248
MONSERRAT	1,195
NUEVA POMPEYA	798
VILLA SOLDATI	710
LA BOCA	687

ZONA MEDIA

MENOR PRECIO

Palermo es el barrio más caro con un precio medio de USD 3.212 por m2. La Boca es el más económico.



Precios según región de la ciudad

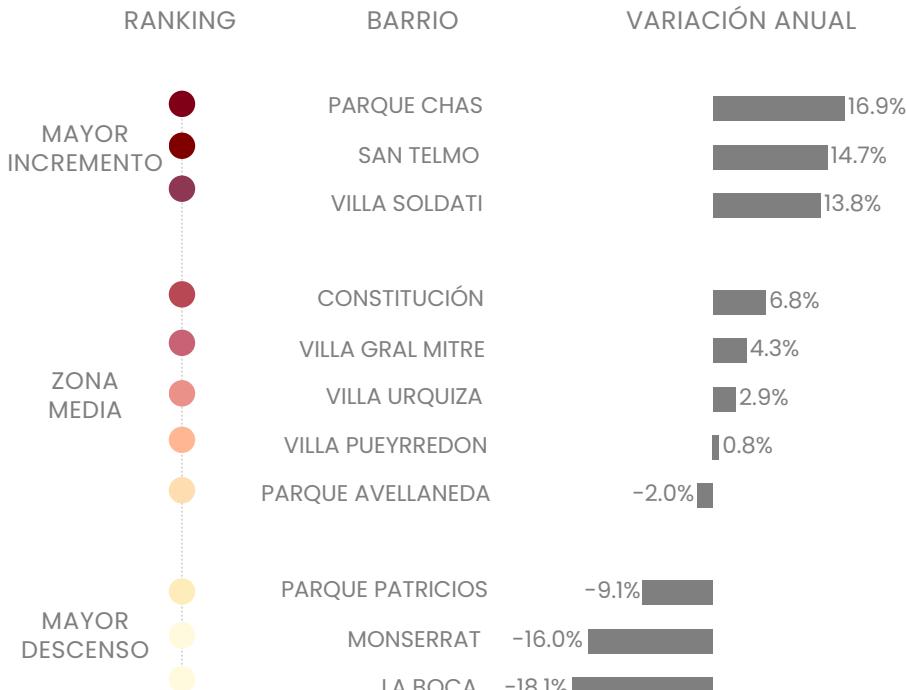
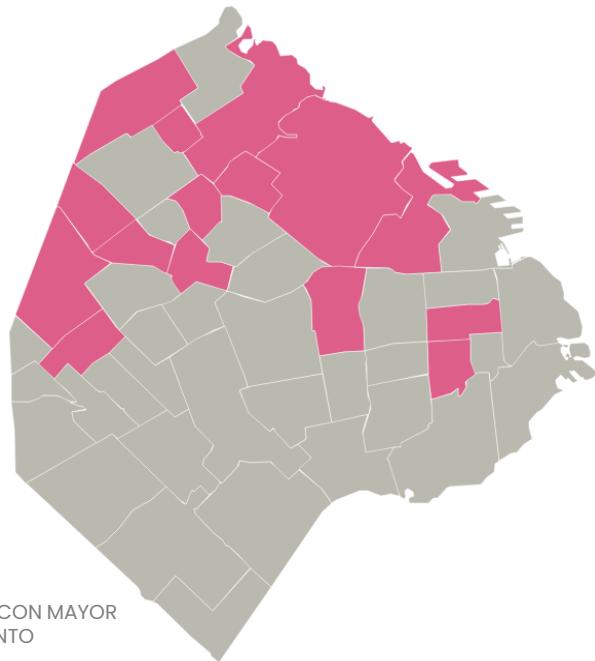
PRECIOS MEDIOS DE LAS **REGIONES**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M²



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



El 63% de los barrios registra suba de precio interanual. Parque Chas es el de mayor incremento.
La Boca es el de mayor retroceso.

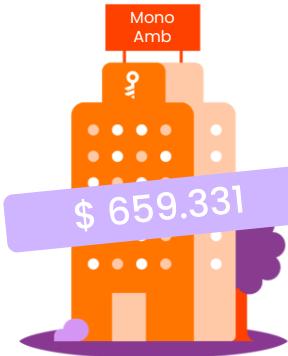
Precios de alquiler

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 15.698 \$/m²/mes



Sup. Cubierta 50m² - 2 Ambientes
Balcón 5m²
Precio 14.549 \$/m²/mes



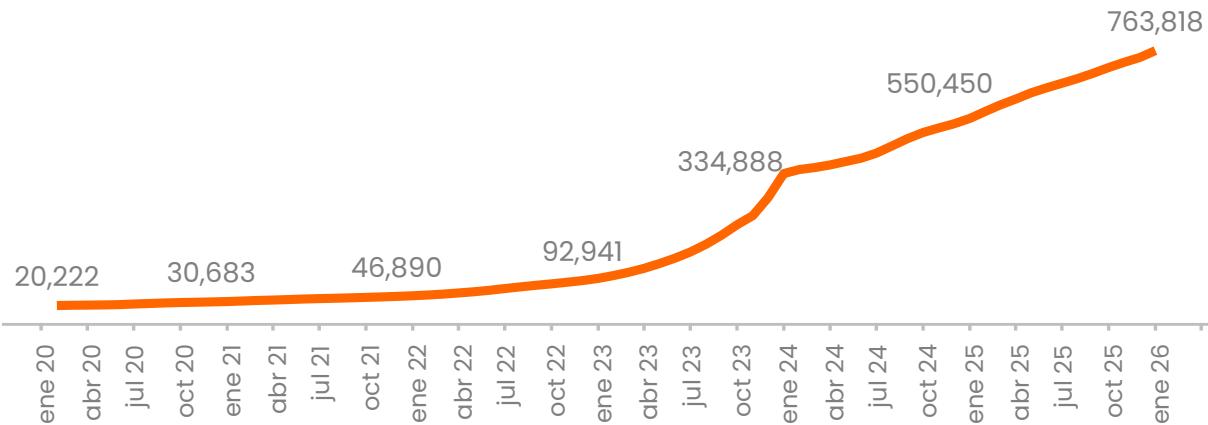
Sup. Cubierta 70m² - 3 Ambientes
Balcón 7m²
Precio 13.968 \$/m²/mes

El departamento monoambiente medio de 40 m² se alquila por \$ 659.331 por mes. El departamento medio de 2 ambientes y 50 m² se alquila por \$ 763.818 por mes. Los departamentos de 3 ambientes y 70 m² se alquilan por \$ 1.026.674 por mes.

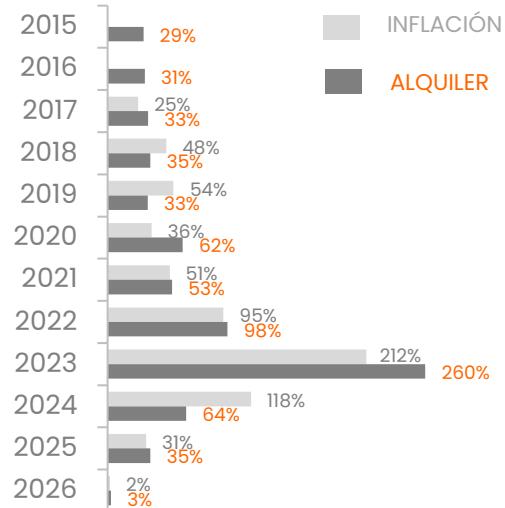


Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. AR\$/MES



VARIACIÓN EN EL AÑO



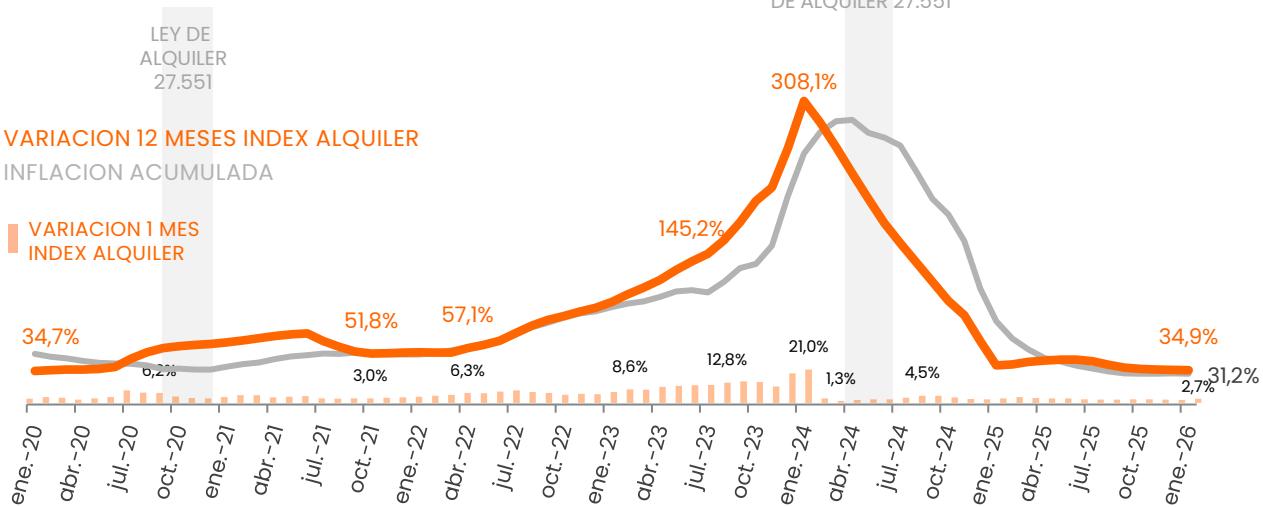
FUENTE: INDEC. ULTIMO MES ESTMADO REM BCRA

El alquiler medio de un departamento de 2 ambientes en la ciudad se ubica en \$763.818 por mes, sube 2.7% en enero. El inicio de 2026 muestra una aceleración puntual en los precios, tras el cierre de 2025 con aumentos más moderados. Los departamentos chicos son los que registran el mayor incremento de precio interanual.



Variación del precio medio de la ciudad

VARIACIÓN ACUMULADA ULTIMOS 12 MESES



DEROGACIÓN LEY
DE ALQUILER 27.551

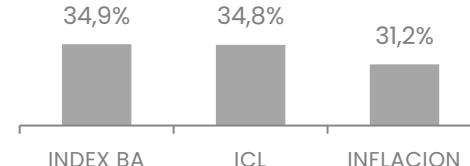
VARIACION 12 MESES INDEX ALQUILER

INFLACION ACUMULADA

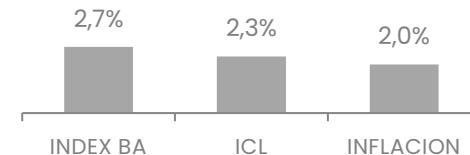
VARIACION 1 MES
INDEX ALQUILER

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

VARIACIÓN ACUMULADA 12 MESES



VARIACIÓN ACUMULADA 2026



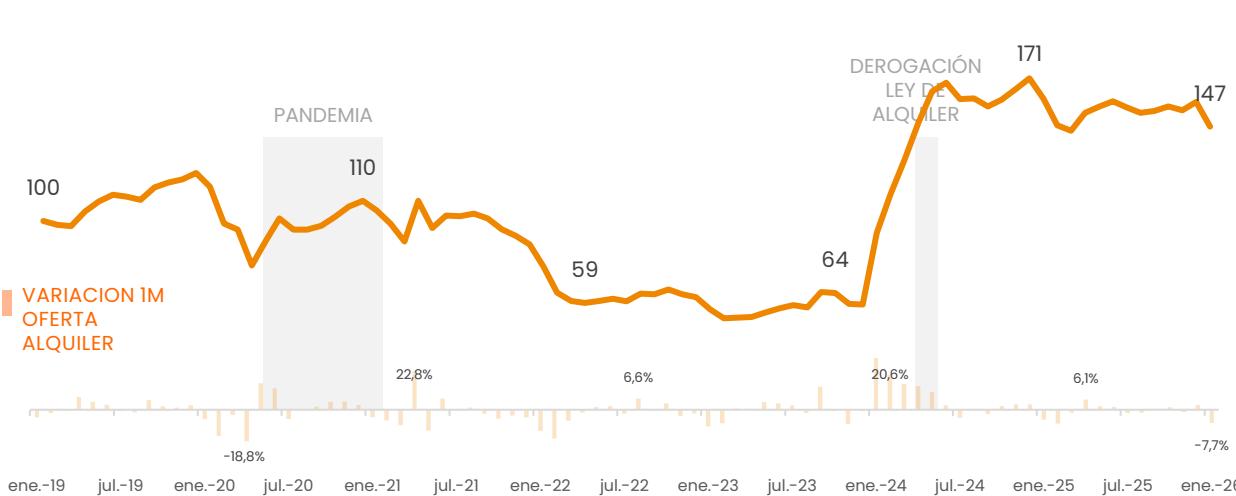
FUENTE: INDEC, BCRA, BCRA REM (ÚLTIMO MES)

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 +2.7% mensual. Los precios (nuevos contratos) acumulan suba de 34.9% en los últimos doce meses, por arriba de la inflación (31.2%) y levemente por arriba del ajuste del ICL (34.8%).

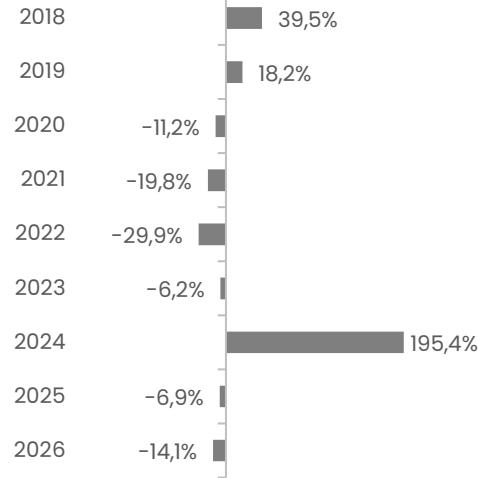


Evolución de la oferta de alquiler en la ciudad

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



VARIACIÓN ANUAL

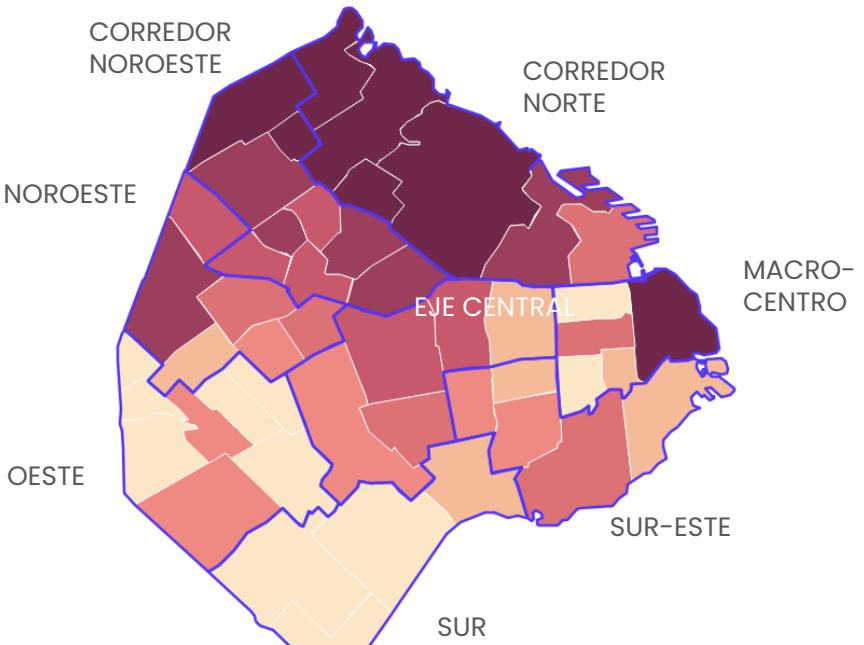


Desde la pandemia, la oferta de alquiler disminuyó sistemáticamente, alcanzando un mínimo histórico en feb'23. En ene'24, luego de la derogación de la Ley de Alquileres, la oferta de departamentos para alquiler tradicional en CABA aumentó un 62% respecto al mes previo. Desde entonces el crecimiento de la oferta se moderó. En enero 2026 cae 7.7%.

El volumen de oferta actual es 2.9 veces superior al registrado en feb'23 (mínimo).



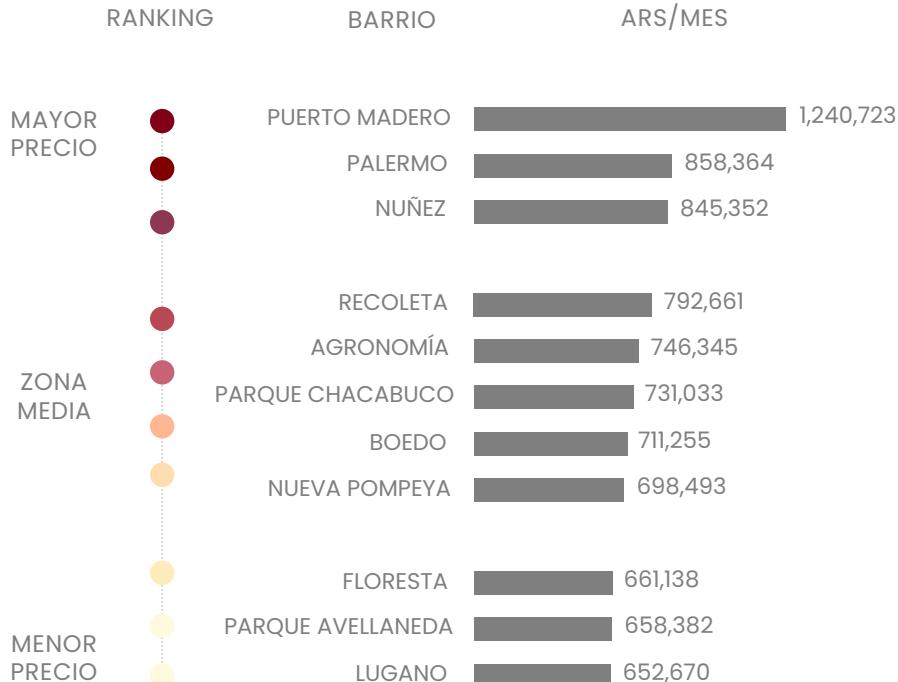
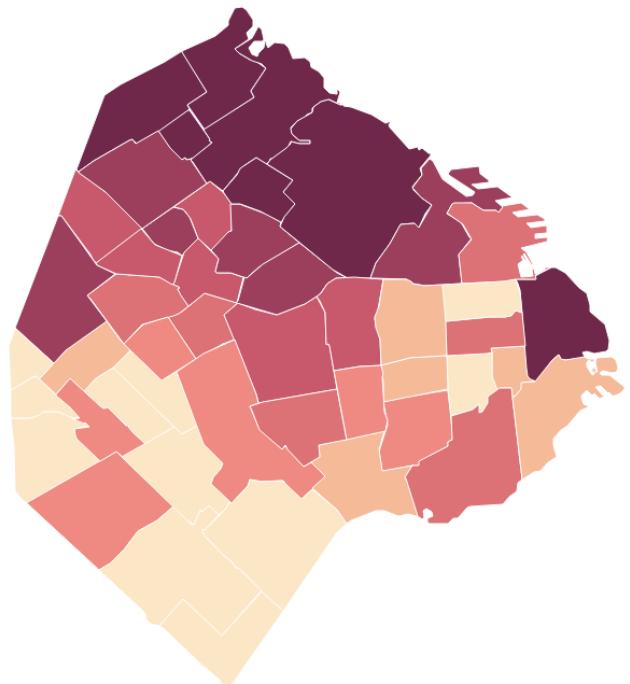
Precio según zonas de la ciudad



REGIÓN	ARS/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CORREDOR NORTE	822,276	3.3%	35.3%
CORREDOR NOROESTE	804,921	2.5%	36.3%
CABA	763,818	2.7%	34.9%
NOROESTE	737,279	2.1%	36.7%
EJE CENTRAL	727,415	2.9%	34.7%
MACROCENTRO	712,136	2.6%	31.6%
SUR ESTE	704,197	2.3%	32.1%
OESTE	677,819	0.9%	34.5%



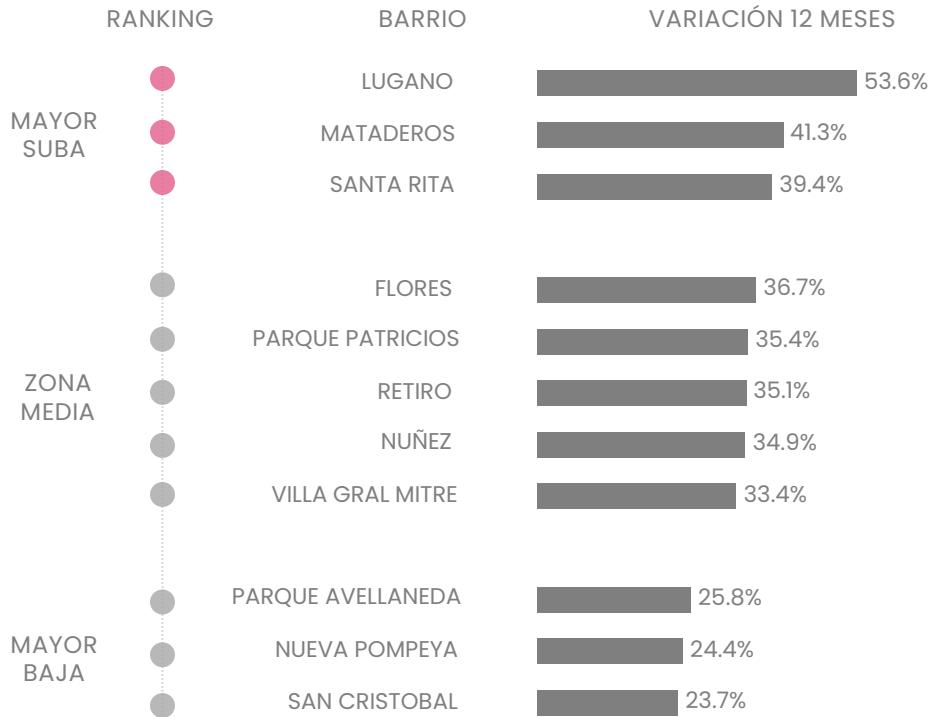
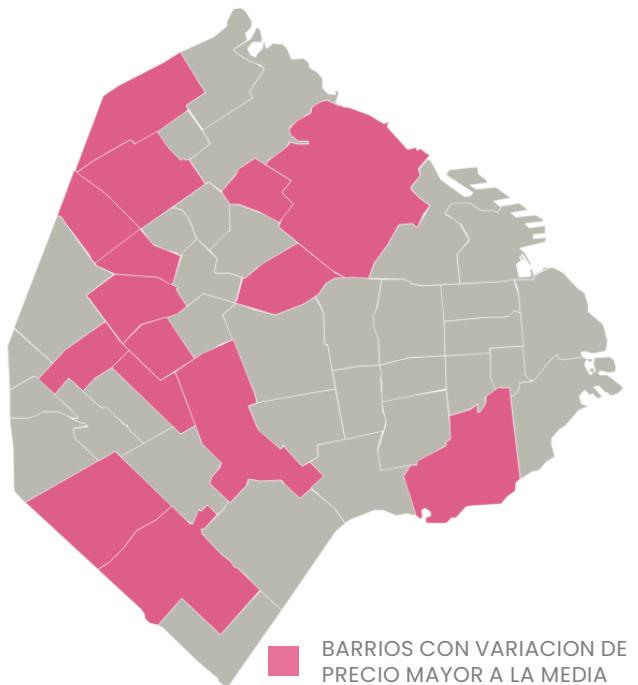
Heat map de precios



Puerto Madero es el barrio más caro, con un precio medio de \$ 1.240.723 por mes. Lugano es el más económico con \$ 652.670 por mes.



Heat map var. de precios anual



Lugano y Mataderos son los barrios con mayor incremento de precio interanual. San Cristóbal es el de menor incremento.

Rentabilidad inmobiliaria

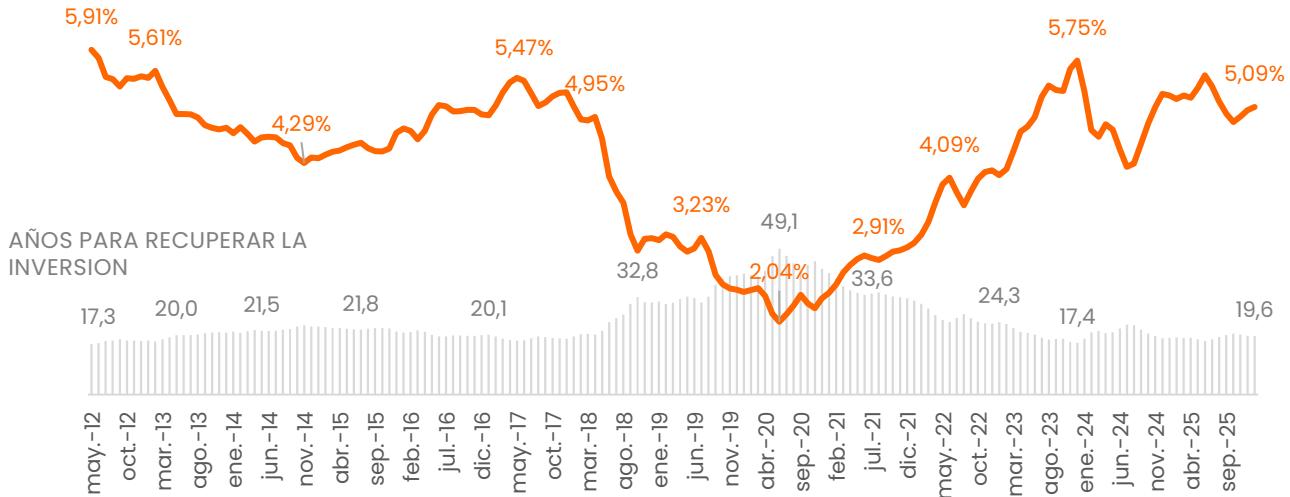
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión



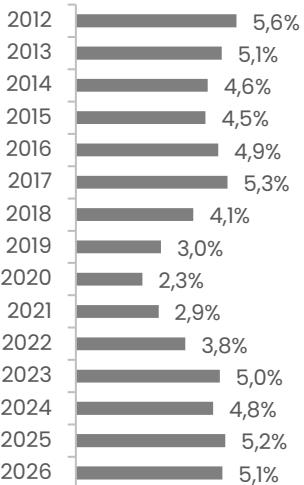


Retorno bruto anual del alquiler

EVOLUCIÓN MENSUAL



PROMEDIO ANUAL

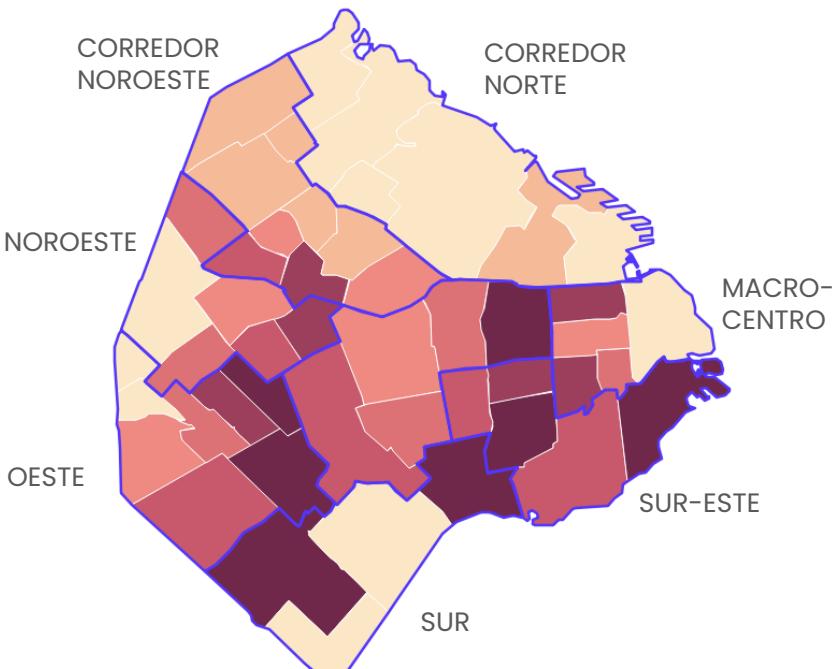


La relación alquiler/precio sube en enero y se ubica en 5.09% bruto anual.

Se necesitan 19.6 años de alquiler para recuperar la inversión, 3.2% mas de lo requerido un año atrás.



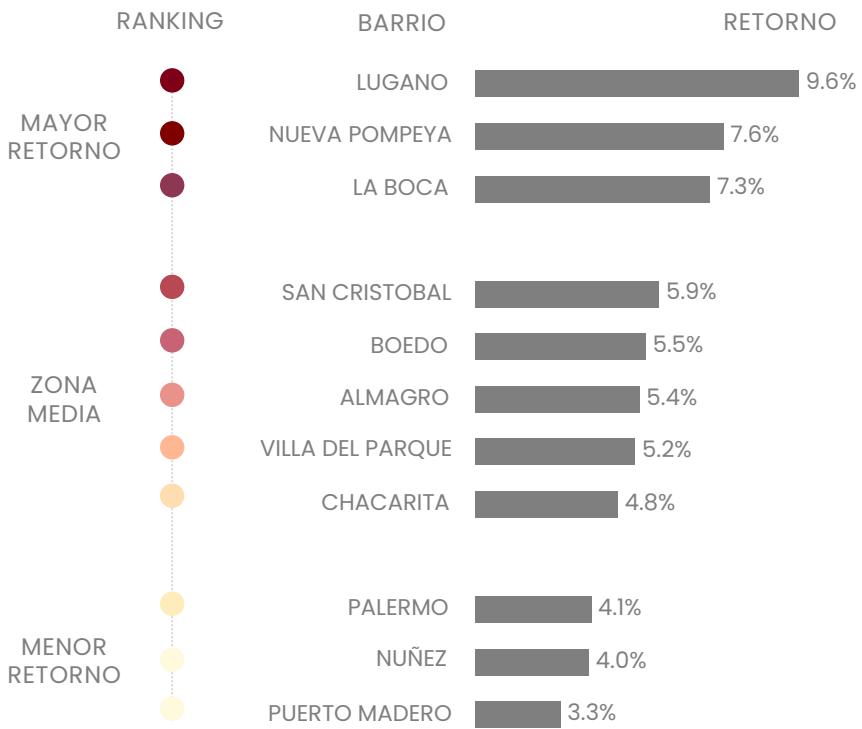
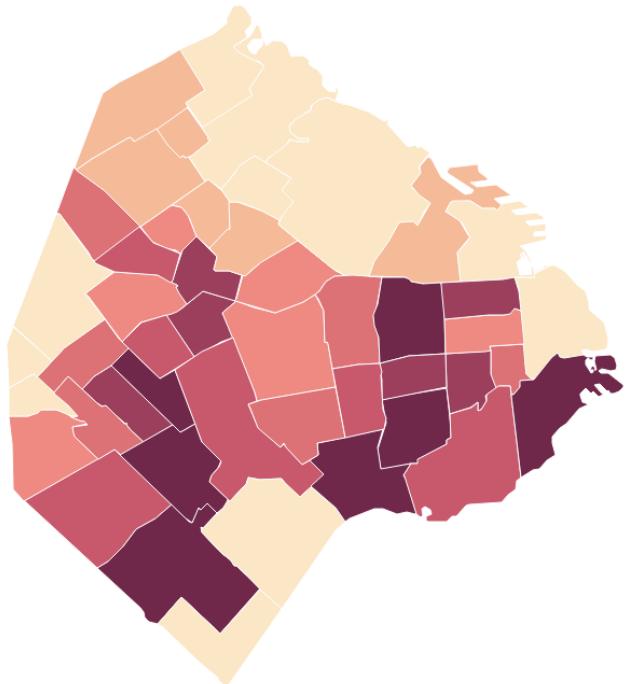
Retorno anual del alquiler



REGIÓN	% PRECIO	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN ANUAL
SUR ESTE	6.0%	=	▼
OESTE	5.8%	▼	▼
MACROCENTRO	5.6%	▲	▼
EJE CENTRAL	5.5%	▲	▼
NOROESTE	5.2%	=	▼
CABA	5.1%	=	▼
CORREDOR NOROESTE	4.9%	=	▼
CORREDOR NORTE	4.3%	▲	▼



Retorno anual del alquiler



Lugano y Nueva Pompeya se mantienen como los mejores barrios para inversores que buscan renta.

Informe del mercado inmobiliario

Ciudad de Buenos Aires



zonaprop.com.ar

Grupo
QuintoAndar

grupoquintoandar.com