

Index Zonaprop

Informe del mercado
inmobiliario

 GBA Norte

 Septiembre 2026





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio sube 0.4% en septiembre y acumula +2.4% en 2026

El precio medio de los departamentos en GBA Norte se ubica en USD 2.426 por m2, sube 0.4% en septiembre. En 2026, el precio acumula una suba de 2.4%, por arriba de CABA (+1.4%). En los últimos 12 meses, el precio medio sube 3.2%, manteniendo la desaceleración del incremento interanual registrada desde comienzos de año.

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 180 mil dólares.

Alquiler

El precio medio de alquiler sube 0.9% en septiembre y acumula +14.9% en 2026

El precio medio de alquiler de un departamento de 2 ambientes en GBA Norte se ubica en \$826.916 por mes, sube 0.9% en septiembre y mantiene el ritmo de aumento del mes anterior. En 2026, el precio acumula una suba de 14.9%, por debajo de CABA (+20.8%) y de la inflación (+23.5%), derivando en una caída real de 8.6% en el período. En los últimos 12 meses, el incremento se desacelera a 21.9%.

Vicente López y Olivos son los barrios con oferta más cara, \$ 1.008.499 y \$ 1.005.575 por mes respectivamente.

Rentabilidad

La rentabilidad retrocede y se ubica en 5.56% bruto anual

La relación alquiler/precio retrocede y se ubica en 5.56% anual. Se necesitan 18.0 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

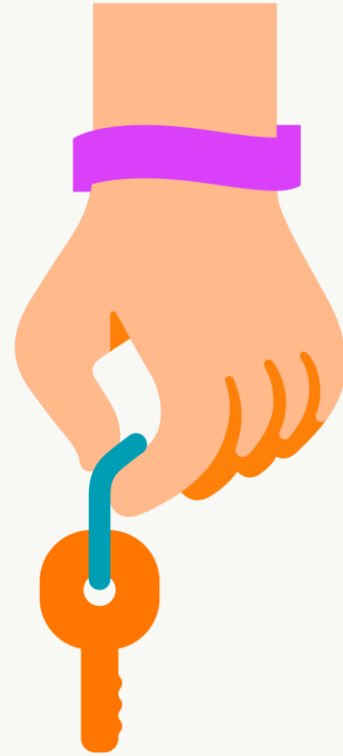
Cálculo y publicación mensual.

🔍 Metodología

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

Precios de venta

Tendencias de precios en
el mercado



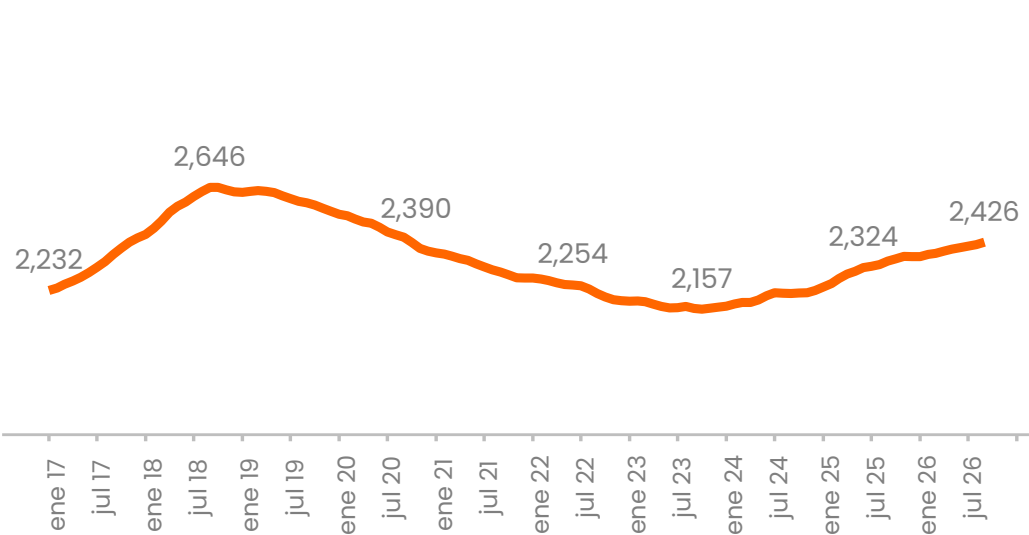
Unidad media: precio y superficie



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 180 mil dólares.

Evolución del precio medio de zona norte

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION EN USD	1.5%	17.7%	22.6%
GBA NORTE INDEX	0.4%	2.4%	3.2%
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

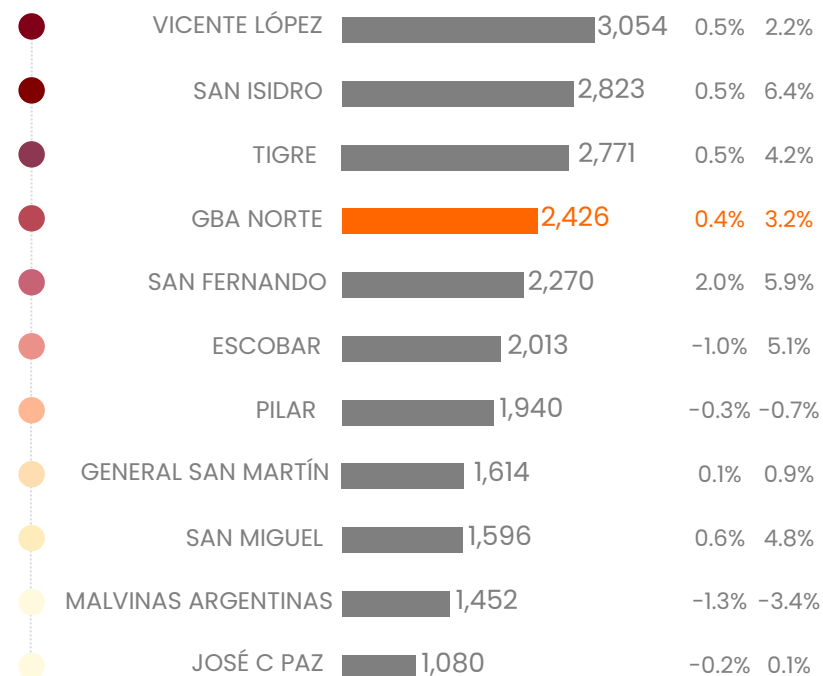
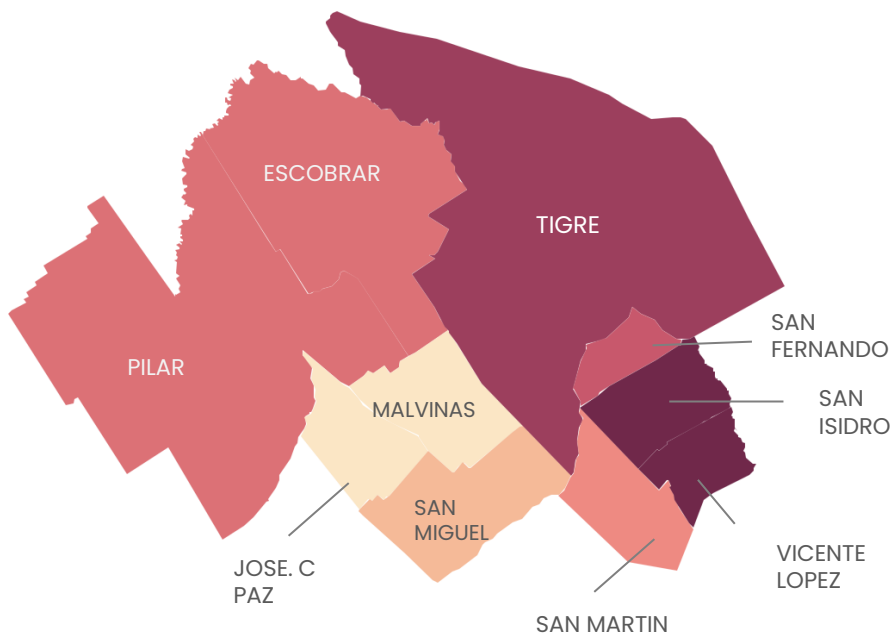
El precio medio de los departamentos en GBA Norte se ubica en USD 2.426 por m2, sube 0.4% en septiembre. En 2026, el precio acumula una suba de 2.4%, por arriba de CABA (+1.4%). En los últimos 12 meses, el precio medio sube 3.2%, manteniendo la desaceleración del incremento interanual registrada desde comienzos de año.



Precio según municipio de zona norte

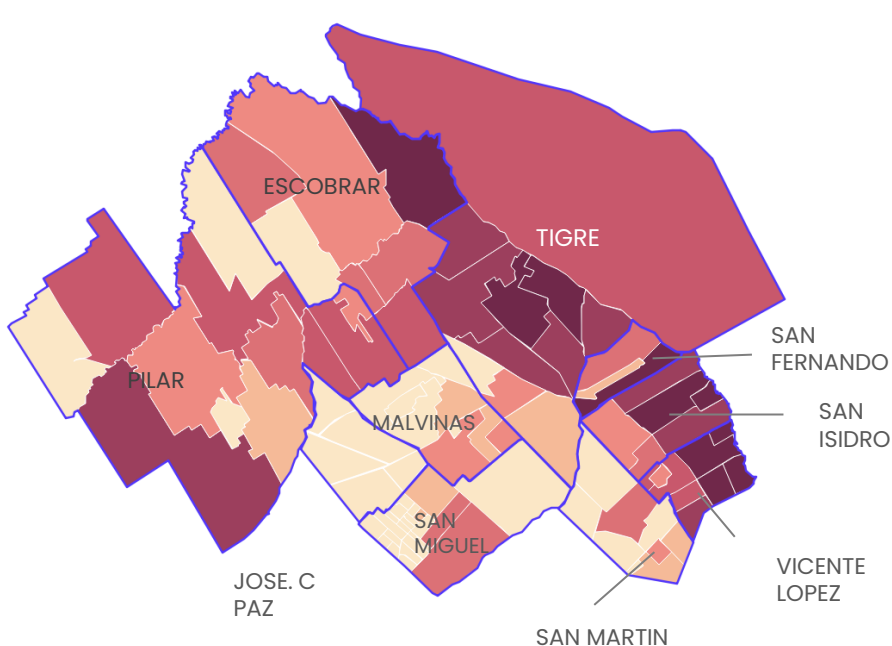
VARIACIÓN
MES ANUAL

MUNICIPIO USD/M2





Heat map de precios



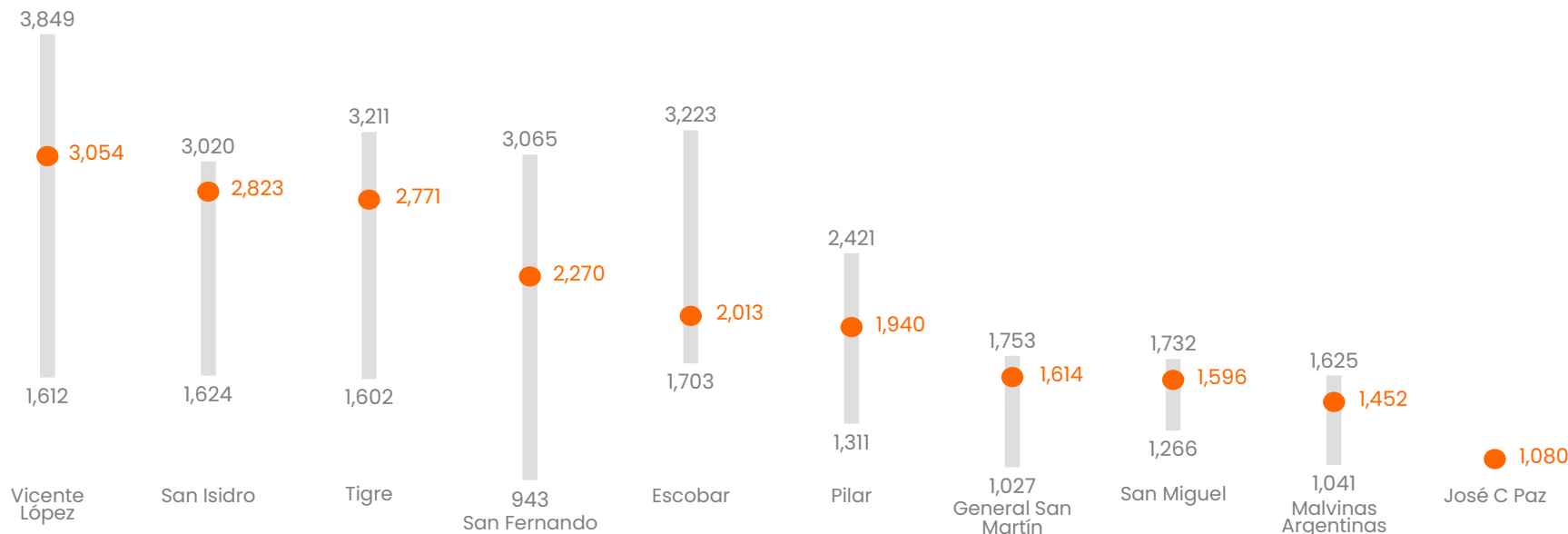
RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	LA LUCILA	3,849
	VICENTE LOPEZ	3,649
	OLIVOS	3,279
ZONA MEDIA	VILLA MARTELLI	2,378
	VILLA ADELINA	2,079
	LA LONJA	1,871
	LAGOMARSINO	1,707
	BILLINGHURST	1,027
MENOR PRECIO	JOSÉ C. PAZ CENTRO	963
	BARRIO INFICO	943

La Lucila es el barrio más caro de zona Norte con un precio medio de USD 3.849 por m2. Barrio Infico es el más económico.



Precios según municipio de zona norte

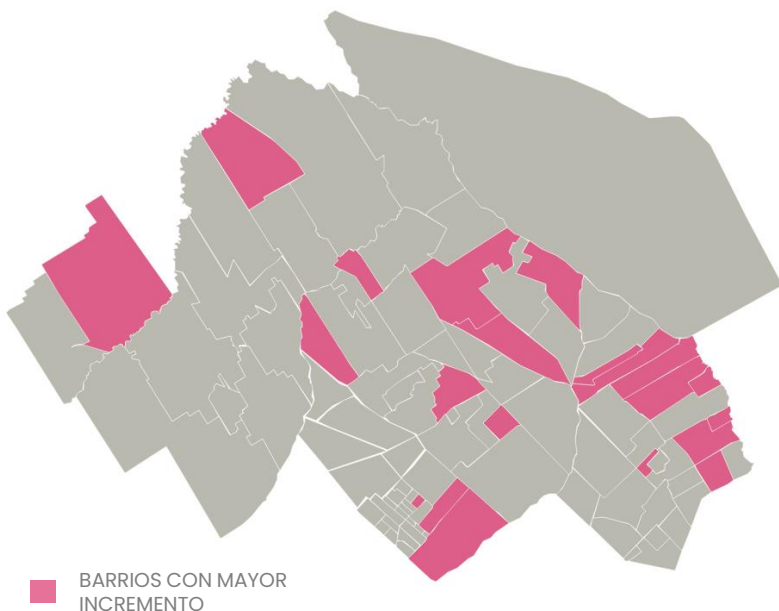
PRECIOS MEDIOS DE LOS **MUNICIPIOS**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



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	LOMA VERDE	24.9%
	INGENIERO ADOLFO SOURDEAUX	23.2%
	VILLA ADELINA	21.4%
ZONA MEDIA	LA LUCILA	5.3%
	SAN MIGUEL	3.3%
	TIGRE	2.3%
	VILLA BALLESTER	1.6%
	JOSE LEON SUAREZ	-3.3%
	LA MANUELITA	-10.9%
MAYOR DESCENSO	TORTUGUITAS	-13.5%
	EL TALAR	-29.2%

El 64% de los barrios registra suba de precio interanual. Loma Verde es el de mayor incremento.

Precios de alquiler

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



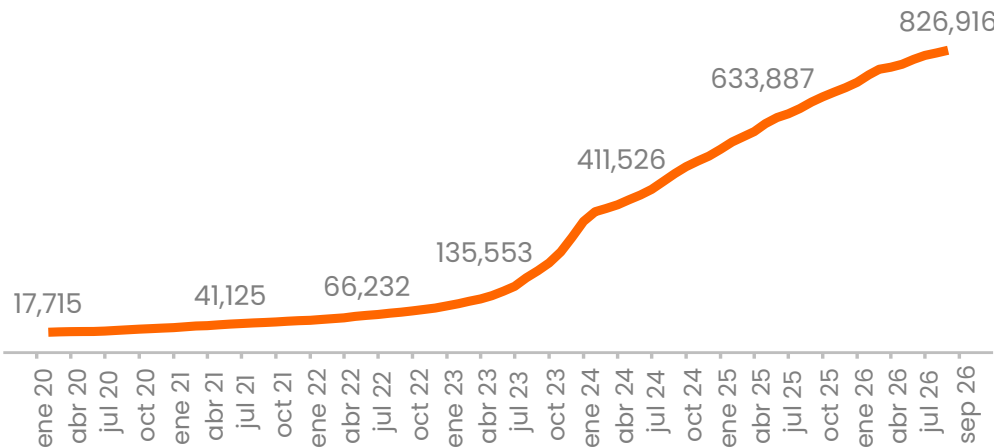
Unidad media: precio y superficie



El departamento medio de dos ambientes y 50 m² se alquila por 826.916 pesos por mes.
Los depts. de 3 ambientes y 70 m² se alquilan por 1.160.595 pesos por mes.

Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

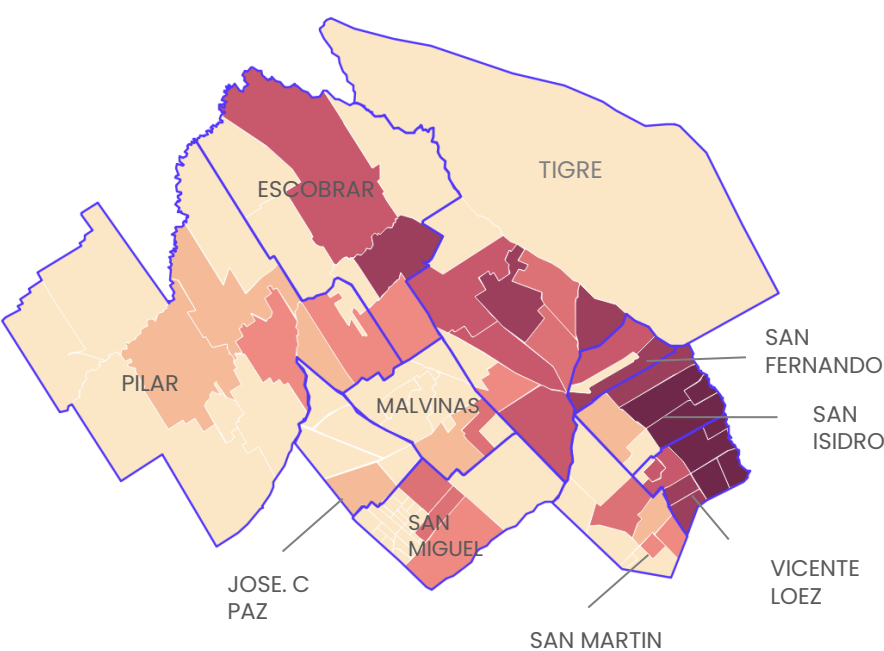
SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION	1.8%	23.5%	33.2%
GBA NORTE INDEX	0.9%	14.9%	21.9%

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 Norte se ubica en \$826.916 por mes, sube 0.9% en septiembre y mantiene el ritmo de aumento del mes anterior. En 2026, el precio acumula una suba de 14.9%, por debajo de CABA (+20.8%) y de la inflación (+23.5%), derivando en una caída real de 8.6% en el período. En los últimos 12 meses, el incremento se desacelera a 21.9%.

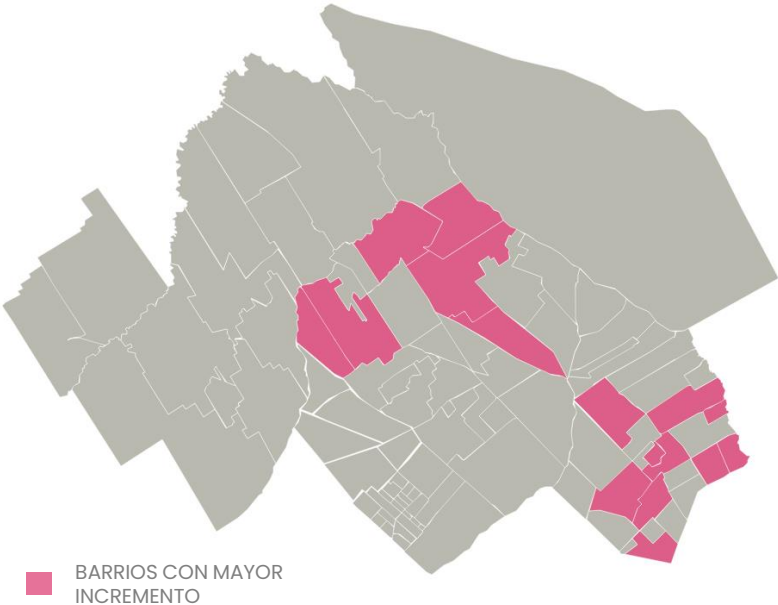
Heat map de precios



RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	VICENTE LOPEZ	1,008,499
	OLIVOS	1,005,575
	FLORIDA	1,004,955
ZONA MEDIA	NORDELTA	861,892
	BENAVIDEZ	793,429
	RINCÓN DE MILBERG	728,526
	BELLA VISTA	706,742
	JOSÉ C. PAZ OESTE	562,577
MENOR PRECIO	BILLINGHURST	543,639
	JOSÉ C. PAZ CENTRO	510,278

Vicente López y Olivos son los barrios con oferta más cara, \$ 1.008.499 y \$ 1.005.575 por mes respectivamente.

Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	GENERAL PACHECO	45.3%
	DEL VISO	43.1%
	BOULOGNE SUR MER	43.0%
ZONA MEDIA	LA LUCILA	27.4%
	VILLA DE MAYO	22.5%
	GARÍN	20.8%
	NORDELTA	19.1%
	EL TALAR	15.5%
MAYOR DESCENSO	JOSÉ C. PAZ OESTE	7.3%
	FLORIDA OESTE	2.8%
	BELLA VISTA	-8.1%

General Pacheco es el barrio con mayor incremento interanual en el precio promedio: +45.3%

Rentabilidad inmobiliaria

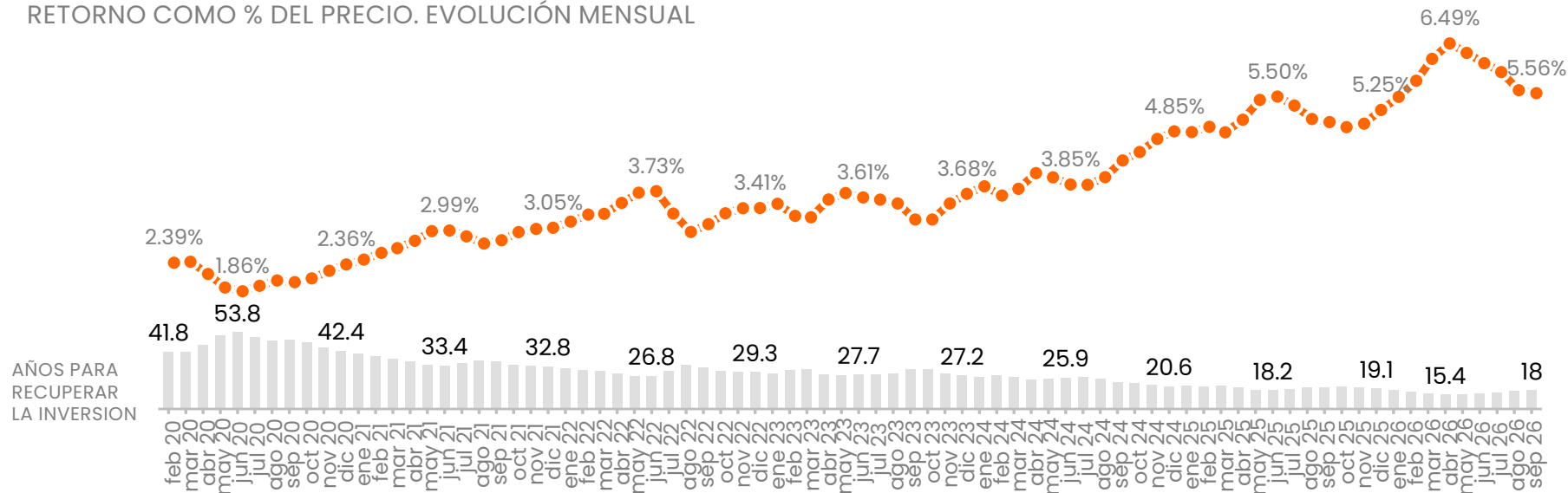
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión





Retorno bruto anual del alquiler

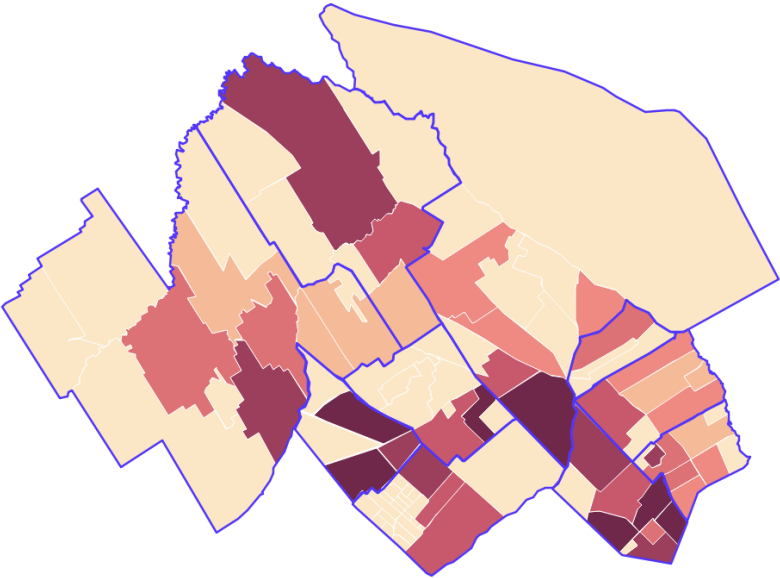
RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



La relación alquiler/precio retrocede y se ubica en 5.56% anual.

Se necesitan 18.0 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 10% menos que hace un año atrás.

Rentabilidad según barrio



	RANKING	BARRIO	RETORNO BRUTO
MAYOR RETORNO	●	JOSÉ C. PAZ SUR ESTE	10.2%
	●	VILLA DE MAYO	8.4%
	●	JOSÉ C. PAZ CENTRO	8.3%
ZONA MEDIA	●	SAN MIGUEL	7.5%
	●	BELLA VISTA	6.4%
	●	MUNRO	6.3%
	●	VILLA MARTELLI	5.6%
	●	NORDELTA	4.2%
MENOR RETORNO	●	RINCÓN DE MILBERG	4.0%
	●	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

 Septiembre 2026





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio retrocede 0.1% en septiembre y acumula +0.1% en 2026

El precio medio de los departamentos en GBA Oeste se ubica en USD 1.570 por m2, retrocede 0.2% en septiembre y acumula tres meses consecutivos de baja. En 2026, el precio sube 0.1%, por debajo del incremento registrado en CABA (+1.4%). En los últimos 12 meses, la suba se desacelera a 0.6%, frente al 3.5% registrado al cierre de 2025.

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 79 mil dólares. Un depto. de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 112 mil dólares.

Alquiler

El precio medio sube 1.3% en septiembre y acumula +13.9% en 2026

El precio medio de alquiler de un departamento de 2 ambientes en GBA Oeste se ubica en \$651.251 por mes, sube 1.3% en septiembre y acelera por segundo mes consecutivo. En 2026, el precio acumula una suba de 13.9%, por debajo de la inflación (+23.5%), derivando en una caída real de 9.6%. En los últimos 12 meses, el incremento se desacelera a 19.5%, ubicándose por primera vez en el año por debajo del 20%.

Villa Udaondo es el barrio con mayor incremento interanual, +46.2%. Villa Bosch es el de menor incremento, +7.0%.

Rentabilidad

La rentabilidad cae levemente y se ubica en 7.10% bruto anual

La relación alquiler/precio cae levemente y se ubica en 7.10% anual. Se necesitan 14.1 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 12% menos que un año atrás.

Paso del Rey 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

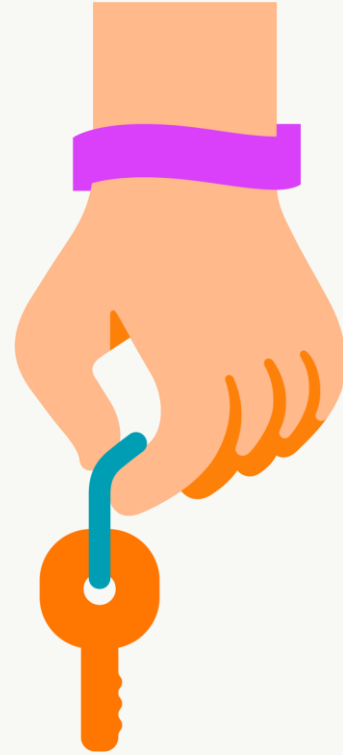
Cálculo y publicación mensual.

🔍 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

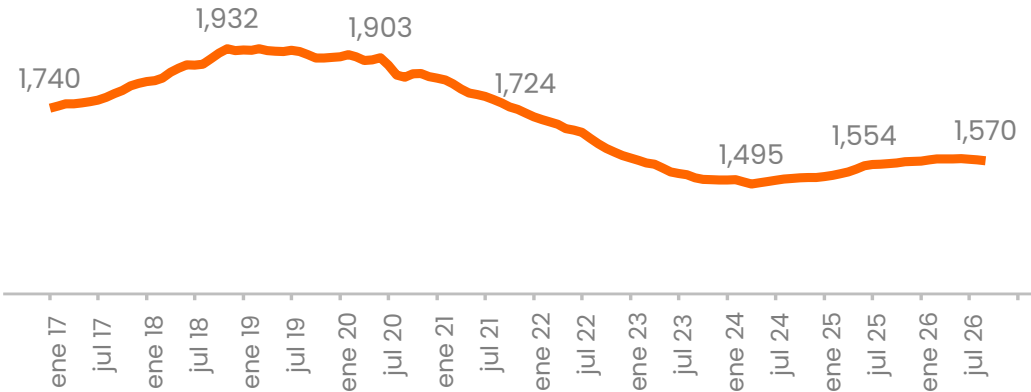


El departamento medio de dos ambientes y 50 m² tiene un valor de 79 mil dólares.

Un depto. de 3 ambientes y 70 m² alcanza los 112 mil dólares.

Evolución del precio medio de GBA oeste

EVOLUCIÓN MENSUAL. USD/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION EN USD	1.5%	17.7%	22.6%
GBA OESTE INDEX	-0.2%	0.1%	0.6%
CAC EN USD	1.5%	18.5%	21.0%

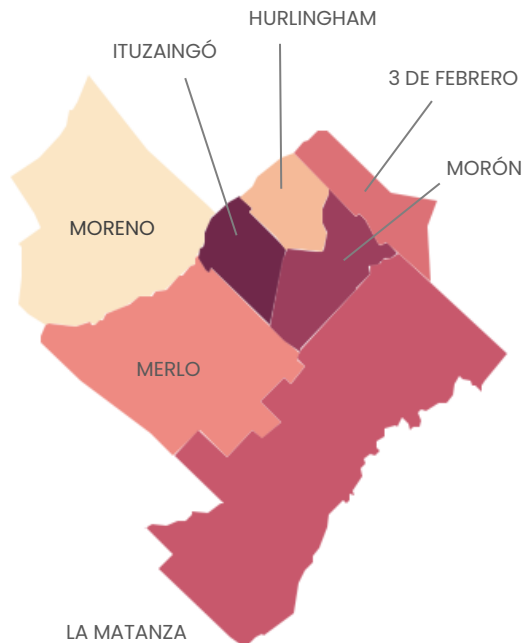
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

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

El precio medio de los departamentos en GBA Oeste se ubica en USD 1.570 por m2, retrocede 0.2% en septiembre y acumula tres meses consecutivos de baja. En 2026, el precio sube 0.1%, por debajo del incremento registrado en CABA (+1.4%). En los últimos 12 meses, la suba se desacelera a 0.6%, frente al 3.5% registrado al cierre de 2025.

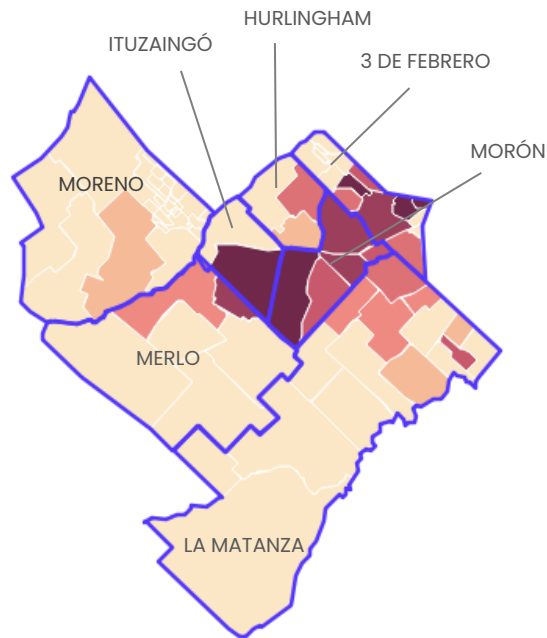


Precio según municipio de GBA oeste



MUNICIPIO	USD/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
ITUZAINGÓ	2,083	0.1%	2.8%
MORÓN	1,585	-0.6%	0.9%
GBA OESTE	1,570	-0.2%	0.6%
MERLO	1,542	0.0%	4.9%
LA MATANZA	1,512	0.0%	-1.5%
TRES DE FEBRERO	1,498	-0.1%	2.2%
HURLINGHAM	1,300	1.0%	5.3%
MORENO	1,213	0.3%	-3.6%

Heat map de precios



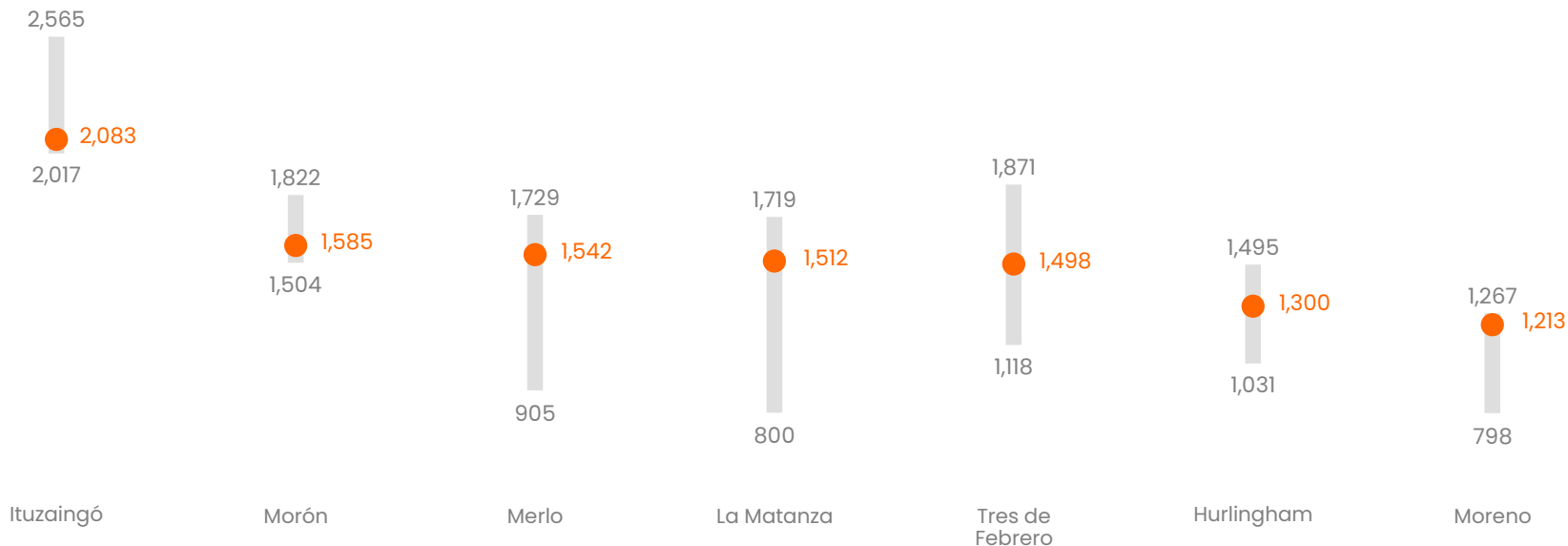
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	VILLA UDAONDO	2,565
	●	ITUZAINGÓ	2,017
	●	SÁENZ PEÑA	1,871
ZONA MEDIA	●	VILLA BOSCH	1,638
	●	HURLINGHAM	1,495
	●	MARTÍN CORONADO	1,391
	●	CIUDELA	1,284
	●	JOSÉ INGENIEROS	1,118
	●	ALDO BONZI	827
MENOR PRECIO	●	GONZÁLEZ CATÁN	800
	●	PASO DEL REY	798

Villa Udaondo es el barrio más caro de zona Oeste con un precio medio de USD 2.565 por m2. Paso del Rey es el más económico.



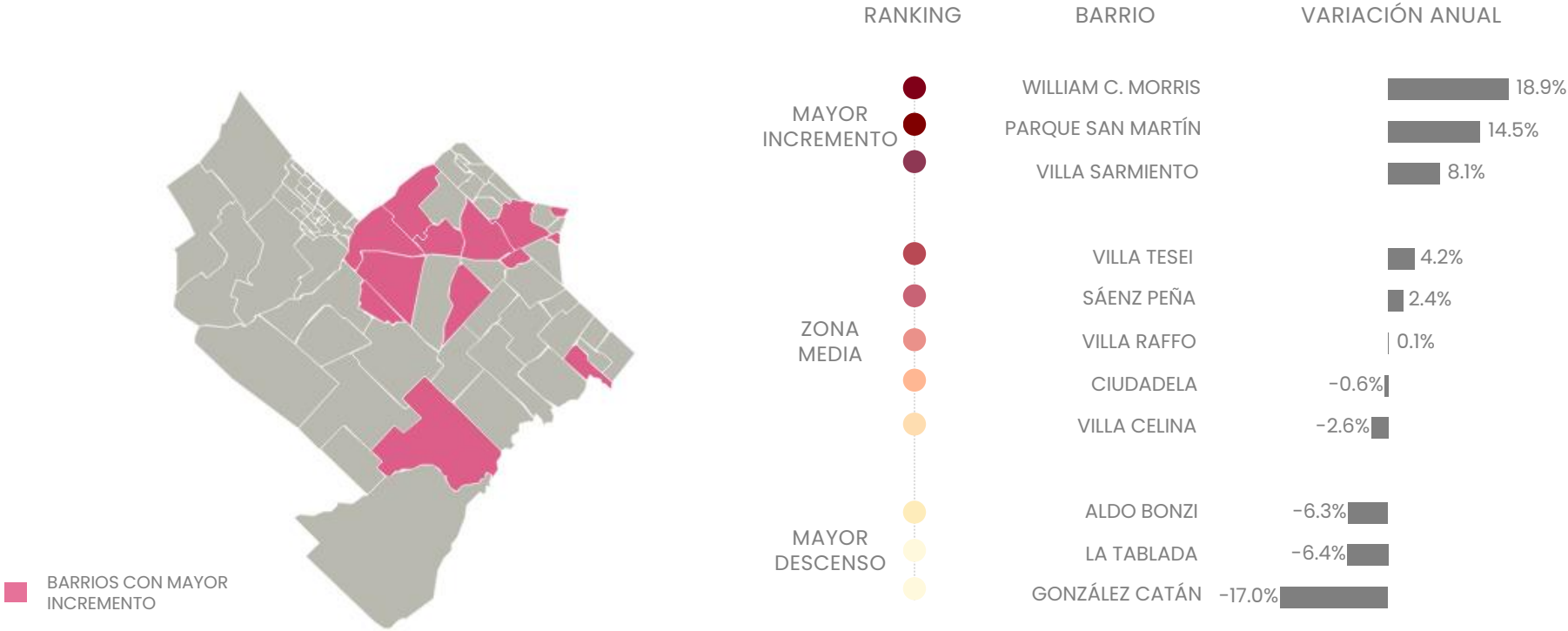
Precios según municipio de GBA oeste

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



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



El 51% de los barrios registra suba de precio interanual.
Williams C. Morris es el barrio de mayor incremento de precio: +18.9%.

Precios de alquiler

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





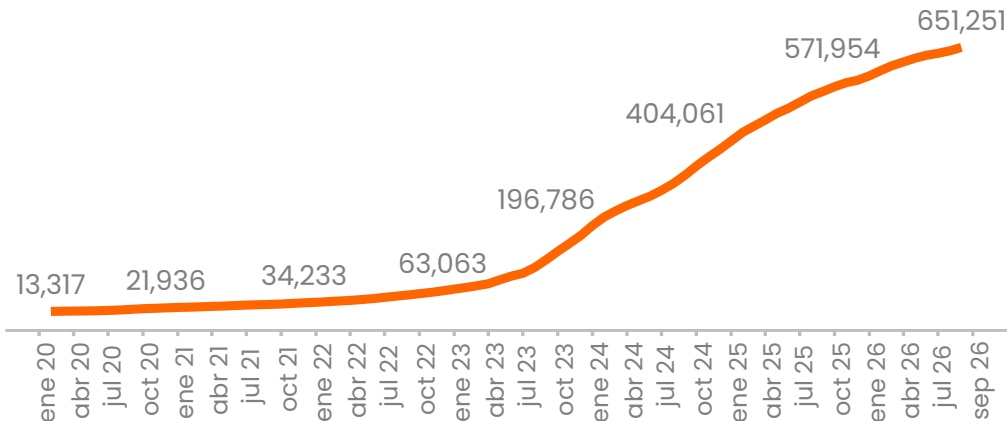
Unidad media: precio y superficie



El departamento medio de dos ambientes y 50 m² se alquila por 651.251 pesos por mes.
Los deptos. de 3 ambientes y 70 m² se alquilan por 848.908 pesos por mes.

Evolución del precio medio de GBA oeste

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

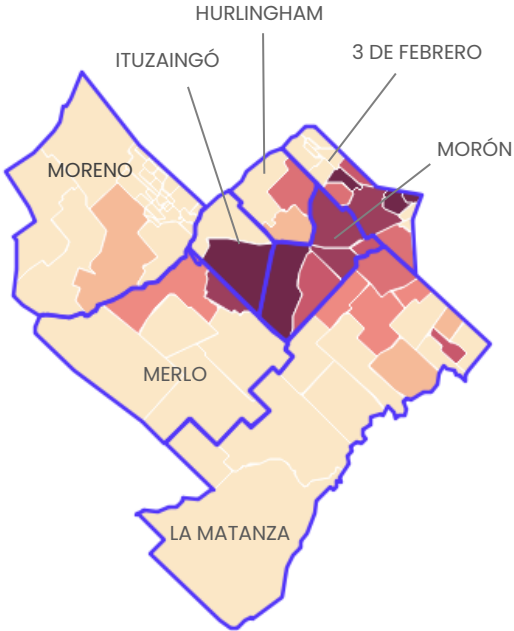
SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION	1.8%	23.5%	33.2%
GBA OESTE INDEX	1.3%	13.9%	19.5%

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 Oeste se ubica en \$651.251 por mes, sube 1.3% en septiembre y acelera por segundo mes consecutivo. En 2026, el precio acumula una suba de 13.9%, por debajo de la inflación (+23.5%), derivando en una caída real de 9.6%. En los últimos 12 meses, el incremento se desacelera a 19.5%, ubicándose por primera vez en el año por debajo del 20%.

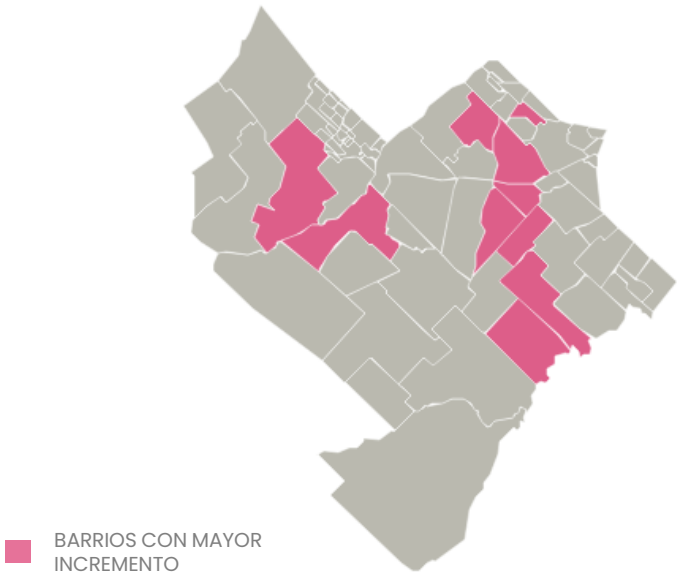
Heat map de precios



	RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	●	SÁENZ PEÑA	797,856
	●	CASTELAR	752,001
	●	SANTOS LUGARES	751,534
ZONA MEDIA	●	CASEROS	699,412
	●	VILLA BOSCH	655,872
	●	MORÓN	648,756
	●	HURLINGHAM	620,277
	●	LOMAS DEL MIRADOR	591,963
	●	VILLA CELINA	525,093
MENOR PRECIO	●	PASO DEL REY	504,196
	●	LIBERTAD	407,270

Sáenz Peña es el barrio con oferta más cara, \$ 797.856 por mes. Libertad es el más económico, \$ 407.270 por mes.

Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	VILLA UDAONDO	46.2%
	GREGORIO DE LAFERRERE	41.4%
	EL PALOMAR	36.8%
ZONA MEDIA	VILLA TESEI	24.9%
	VILLA MADERO	22.0%
	MORENO	19.6%
	CIUDEDELA	18.5%
	ITUZAINGÓ	16.4%
MENOR INCREMENTO	LIBERTAD	13.4%
	HURLINGHAM	7.7%
	VILLA BOSCH	7.0%

Villa Udaondo es el barrio con mayor incremento interanual, +46.2%. Villa Bosch es el de menor incremento, +7.0%.

Rentabilidad inmobiliaria

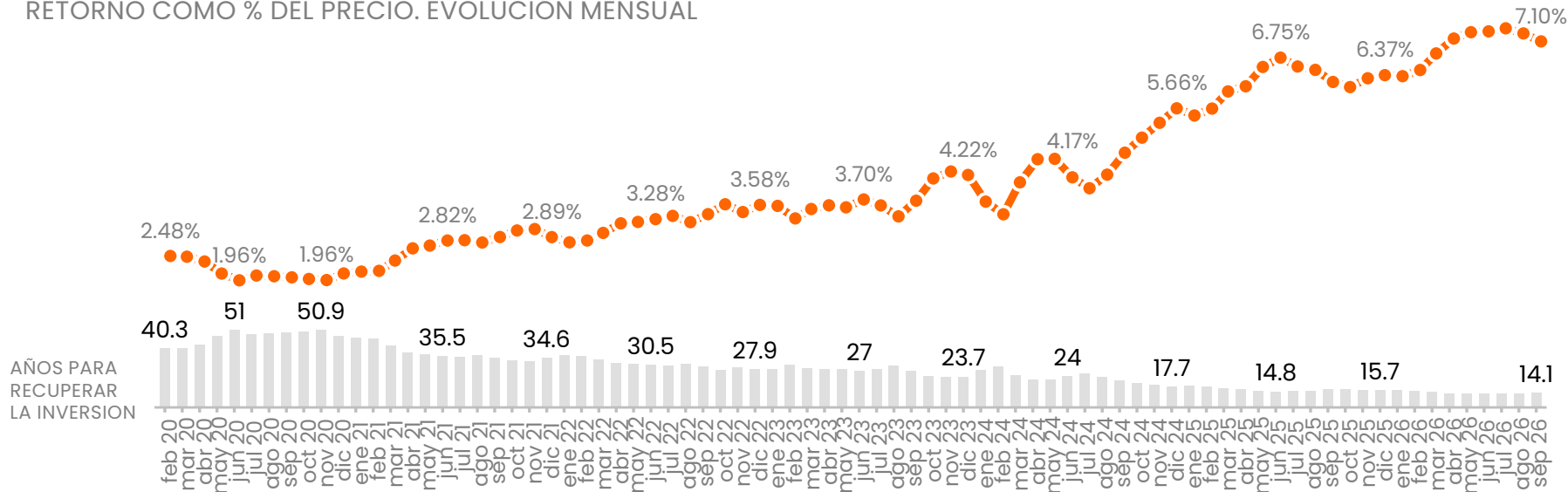
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión





Retorno bruto anual del alquiler

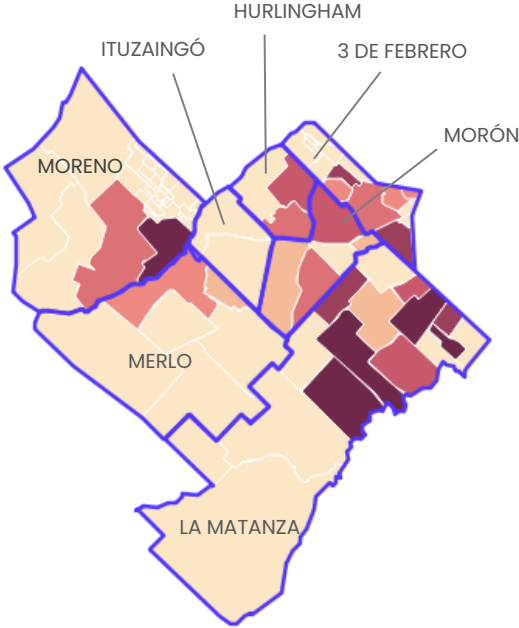
RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



La relación alquiler/precio cae levemente y se ubica en 7.10% anual.

Se necesitan 14.1 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 12% menos que un año atrás.

Rentabilidad según barrio



	RANKING	BARRIO	RETORNO BRUTO
MAYOR RETORNO		PASO DEL REY	 9.9%
		GREGORIO DE LAFERRERE	 9.5%
		LA TABLADA	 9.0%
ZONA MEDIA		VILLA TESEI	 7.9%
		CIUDAD JARDÍN LOMAS DEL PALOMAR	 7.4%
		EL PALOMAR	 7.3%
		MORÓN	 6.7%
		CASTELAR	 6.5%
			
MENOR RETORNO		RAMOS MEJÍA	 5.9%
		ITUZAINGÓ	 5.7%
		VILLA UDAONDO	 4.1%

Paso del Rey 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

 Septiembre 2026





Tendencias destacadas

Venta

El precio medio sube 0.1% en septiembre y acumula +1.7% en 2026

El precio medio de los departamentos en GBA Sur se ubica en USD 1.673 por m², sube 0.1% en septiembre. En 2026, acumula un incremento de 1.7%, levemente por encima de CABA (+1.4%), aunque muy por debajo de la inflación y del costo de construcción medidos en dólares: +17.7% y +18.5%, respectivamente.

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 1.3% en septiembre y acumula +14.5% en 2026

El precio medio de alquiler de un departamento de 2 ambientes en GBA Sur se ubica en \$643.213 por mes, sube 1.3% en septiembre, el mayor incremento mensual desde abril. En 2026, el precio acumula una suba de 14.5%, por debajo de la inflación (+23.5%), derivando en una caída real de 9.0%. En los últimos 12 meses, el incremento se desacelera a 20.3%, frente al 36.3% registrado al cierre de 2025.

Don Bosco es el barrio con oferta más cara, \$ 807.185 por mes. Longchamps es el más económico, \$ 480.043 por mes.

Rentabilidad

La rentabilidad crece y se ubica en 7.4% bruto anual

La relación alquiler/precio sube en septiembre y se ubica en 7.44% anual. Se necesitan 13.4 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 20% menos que un año atrás.

Dock Sud 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

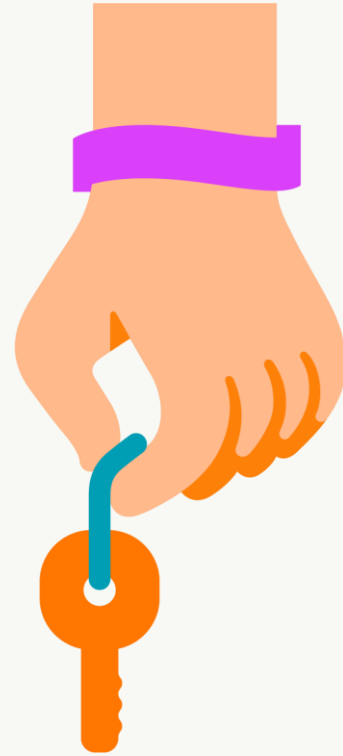
Cálculo y publicación mensual.

🔍 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

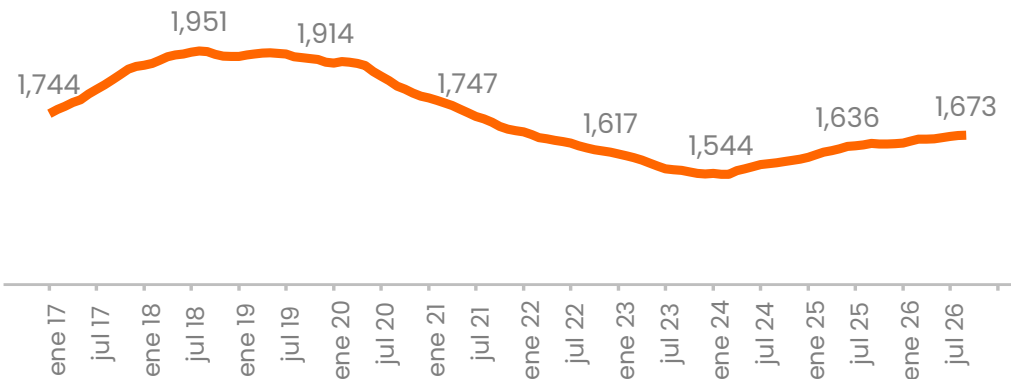


El departamento medio de dos ambientes y 50 m² tiene un valor de 86 mil dólares.

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	1.5%	17.7%	22.6%
GBA SUR INDEX	0.1%	1.7%	1.7%
CAC EN USD	1.5%	18.5%	21.0%

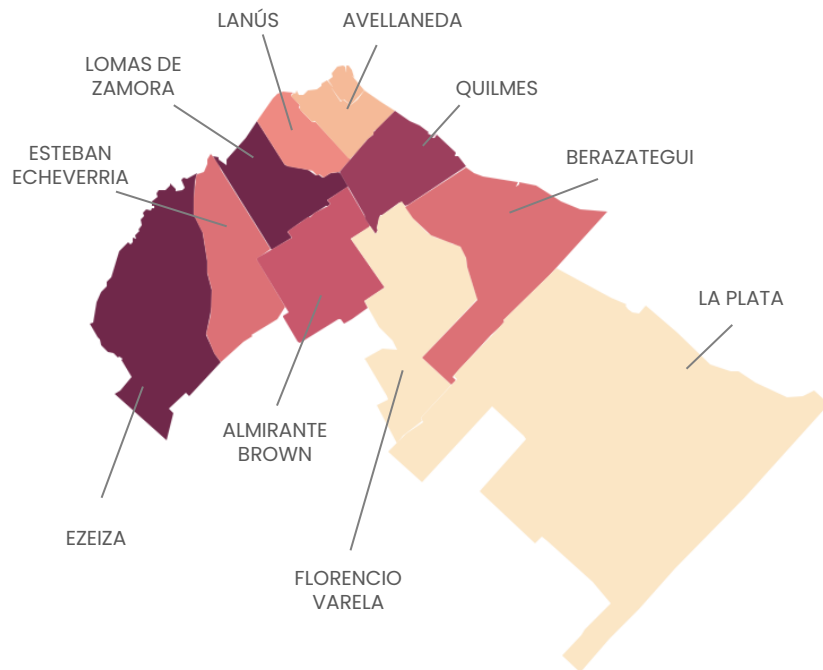
Nota: Tipo de cambio utilizado MEP. Inflación y CAC del último mes proyectado según expectativas de inflación REM.

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

El precio medio de los departamentos en GBA Sur se ubica en USD 1.673 por m2, sube 0.1% en septiembre. En 2026, acumula un incremento de 1.7%, levemente por encima de CABA (+1.4%), aunque muy por debajo de la inflación y del costo de construcción medidos en dólares: +17.7% y +18.5%, respectivamente. El precio medio de GBA Sur se mantiene 32.6% por debajo del de CABA (USD 2.484 por m2).

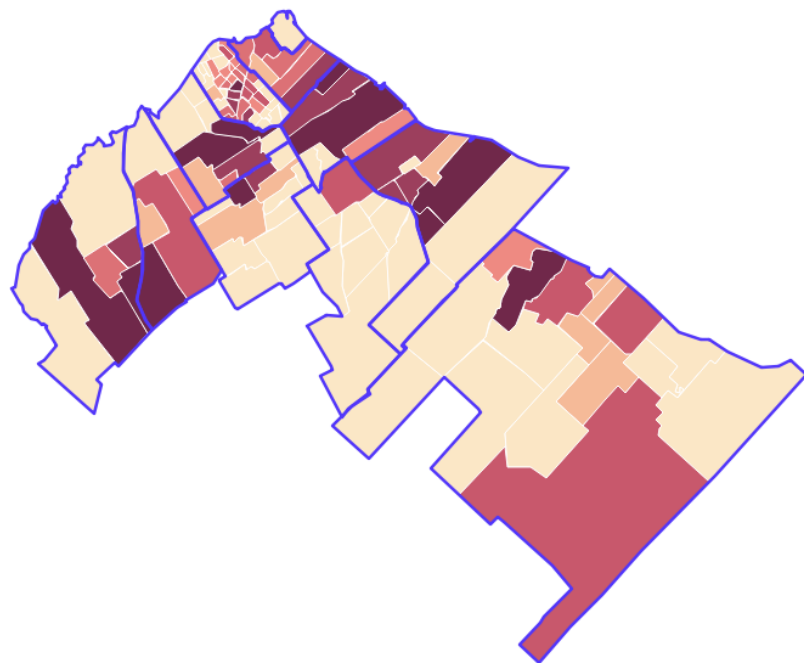


Precio según municipio de GBA sur



	MUNICIPIO	USD/M2	VARIACIÓN	
			MES	ANUAL
●	EZEIZA	2,011	0.5%	6.3%
●	LOMAS DE ZAMORA	1,942	0.0%	0.3%
●	QUILMES	1,822	0.1%	2.3%
●	BERAZATEGUI	1,808	0.4%	6.7%
●	ALMIRANTE BROWN	1,788	-2.1%	-3.4%
●	ESTEBAN ECHEVERRÍA	1,694	0.9%	8.3%
●	GBA SUR	1,673	0.1%	1.7%
●	LANÚS	1,577	-0.5%	0.0%
●	AVELLANEDA	1,500	0.0%	-1.7%
●	LA PLATA	1,479	0.8%	3.5%
●	FLORENCIO VARELA	1,477	-0.2%	-4.3%

Heat map de precios



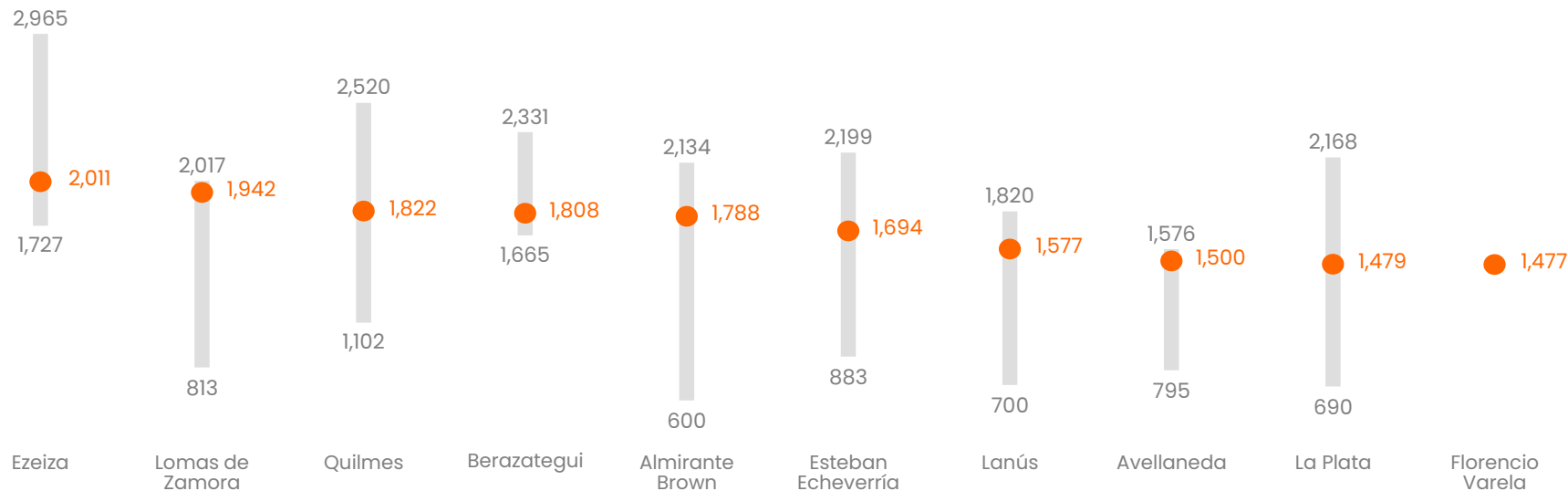
	RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	●	TRISTÁN SUÁREZ	2,965
	●	DON BOSCO	2,520
	●	GUILLERMO HUDSON	2,331
ZONA MEDIA	●	PESCOPAGANO	1,709
	●	MONTE GRANDE	1,495
	●	VILLA ATLÁNTIDA	1,391
	●	VILLA ANGÉLICA	1,252
	●	RAFAEL CALZADA	1,027
	●	VILLA DE LOS TRABAJADORES	700
MENOR PRECIO	●	ALTOS SAN LORENZO	690
	●	DON ORIONE	600

Tristán Suárez es el barrio más caro de zona Sur con un precio medio de USD 2.965 por m2. Don Orione es el más económico.



Precios según municipio de GBA sur

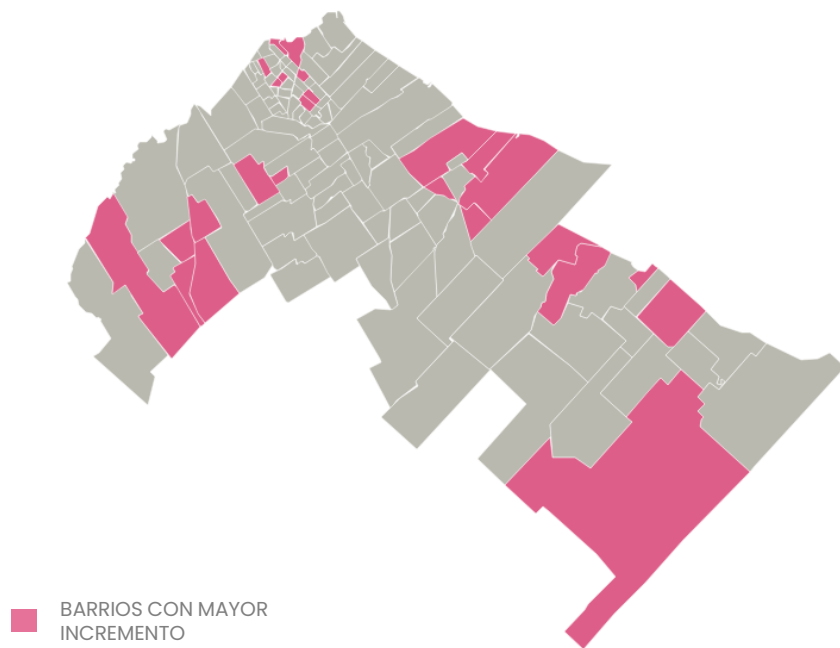
PRECIOS MEDIOS DE LOS **MUNICIPIOS**. PRECIOS MEDIOS DE **BARRIOS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN USD/M2



Ezeiza es el municipio con mayor precio medio. Almirante Brown es el municipio con mayor amplitud de precio.
Florencio Varela es el municipio con menor precio medio.



Heat map variación de precios



RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	RINGUELET	21.0%
	GUILLERMO HUDSON	13.4%
	VILLA OBRERA	12.5%
ZONA MEDIA	VILLA DOMINICO	1.3%
	VILLA GENERAL GÜEMES	-0.1%
	BANFIELD	-1.1%
	DOCK SUD	-2.9%
	ETCHEVERRY	-10.2%
MAYOR DESCENSO	LOS HORNOS	-12.2%
	EZPELETA	-13.7%

El 48% de los barrios registra suba de precio interanual.
 Ringuelet y Guillermo Hudson son los barrios de mayor incremento de precio: +21.0% y +13.4% 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

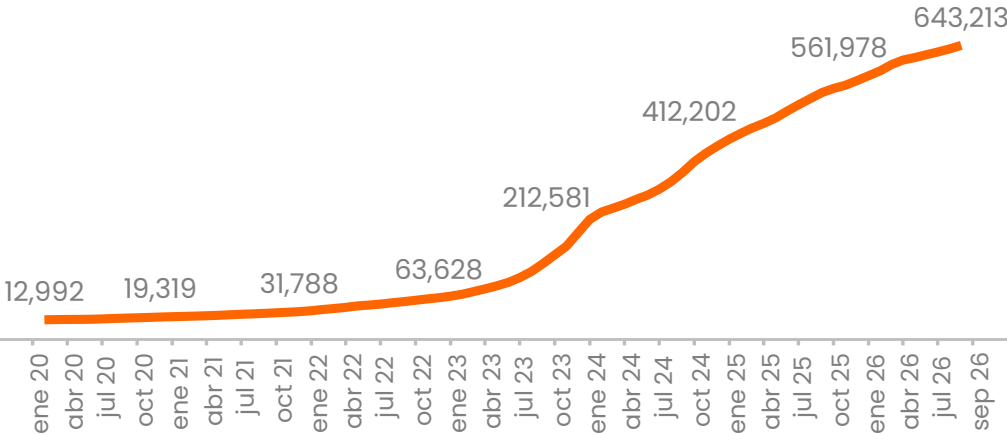


El departamento medio de dos ambientes y 50 m² se alquila por 643.213 pesos por mes.

Los deptos. de 3 ambientes y 70 m² se alquilan por 857.350 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%	23.5%	33.2%
GBA SUR INDEX	1.3%	14.5%	20.3%

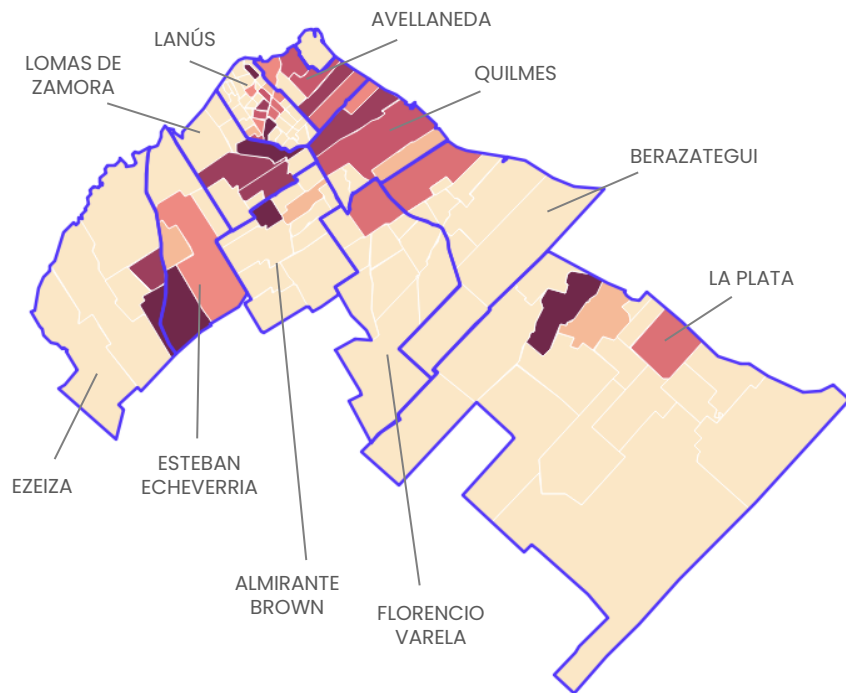
Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, REM BCRA

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 \$643.213 por mes, sube 1.3% en septiembre, el mayor incremento mensual desde abril. En 2026, el precio acumula una suba de 14.5%, por debajo de la inflación (+23.5%), derivando en una caída real de 9.0%. En los últimos 12 meses, el incremento se desacelera a 20.3%, frente al 36.3% registrado al cierre de 2025.



Heat map de precios

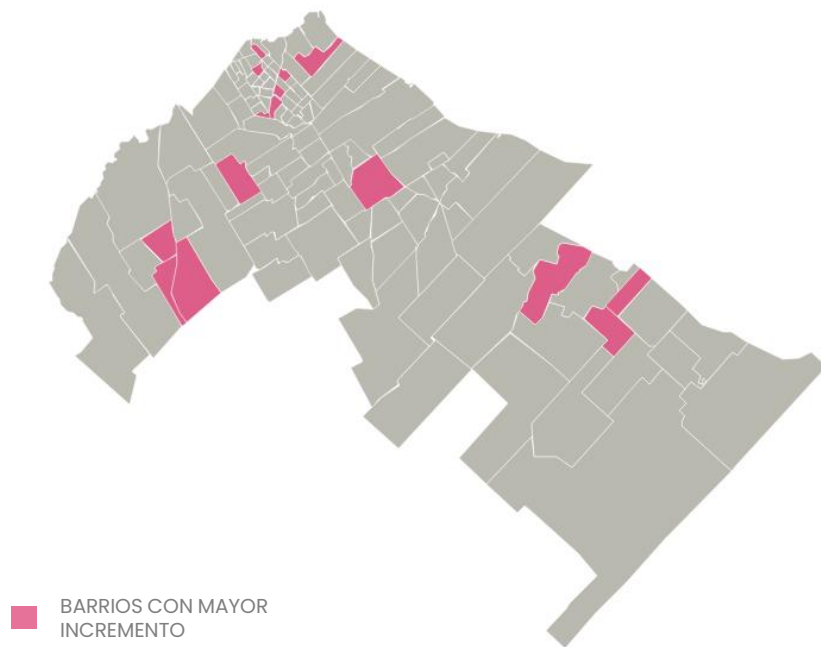


RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	DON BOSCO	807,185
	CANNING	747,173
	ADROGUÉ	745,123
ZONA MEDIA	SARANDI	645,502
	VILLA SARMIENTO	629,389
	VILLA ATLÁNTIDA	610,673
	TOLOSA	572,495
MENOR PRECIO	VILLA ELVIRA	499,495
	EL JAGÜEL	490,010
	LONGCHAMPS	480,043

Don Bosco es el barrio con oferta más cara, \$ 807.185 por mes. Longchamps es el más económico, \$ 480.043 por mes.



Heat map variación de precios



	RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	●	LONGCHAMPS	52.2%
	●	VILLA ELISA	42.9%
	●	SAN JOSE	36.9%
ZONA MEDIA	●	EZPELETA	27.1%
	●	FLORENCIO VARELA	24.8%
	●	VILLA SARMIENTO	20.6%
	●	CITY BELL	18.0%
	●	BURZACO	14.4%
MENOR INCREMENTO	●	BERAZATEGUI	3.6%
	●	GONNET	1.2%
	●	VILLA ARGERICH	-0.7%

Longchamps es el barrio con mayor incremento interanual, +52.2%. Villa Argerich es el que única que retrocede, -0.7%.

Rentabilidad inmobiliaria

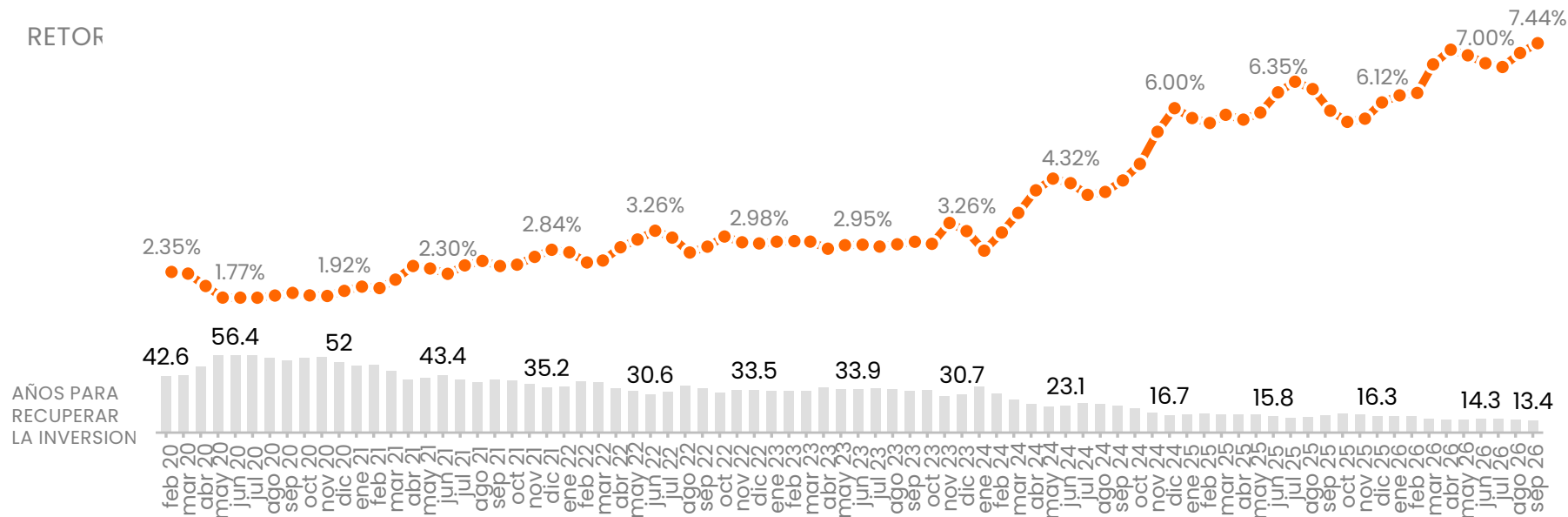
Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión





Retorno bruto anual del alquiler

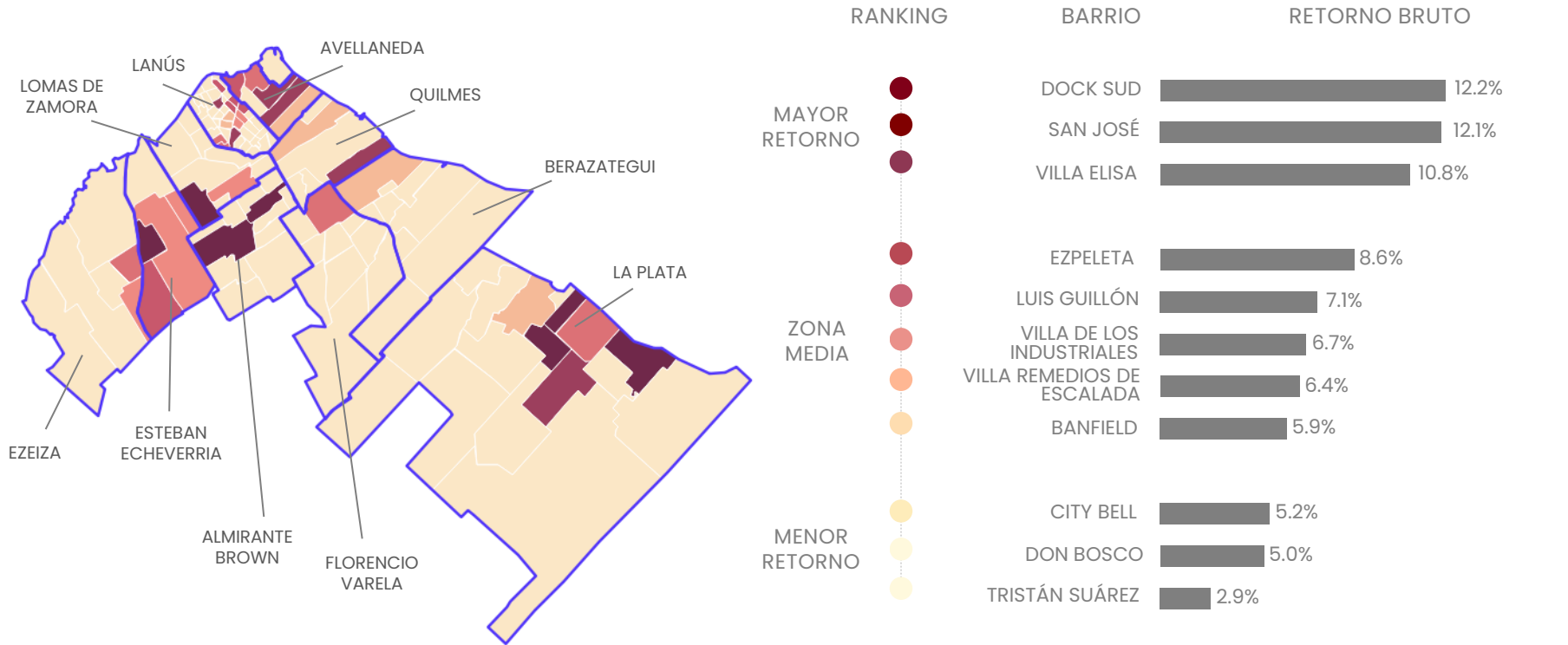
RETOR



La relación alquiler/precio sube en septiembre y se ubica en 7.44% anual.

Se necesitan 13.4 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 20% menos que un año atrás.

Rentabilidad según barrio



Dock Sud 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

