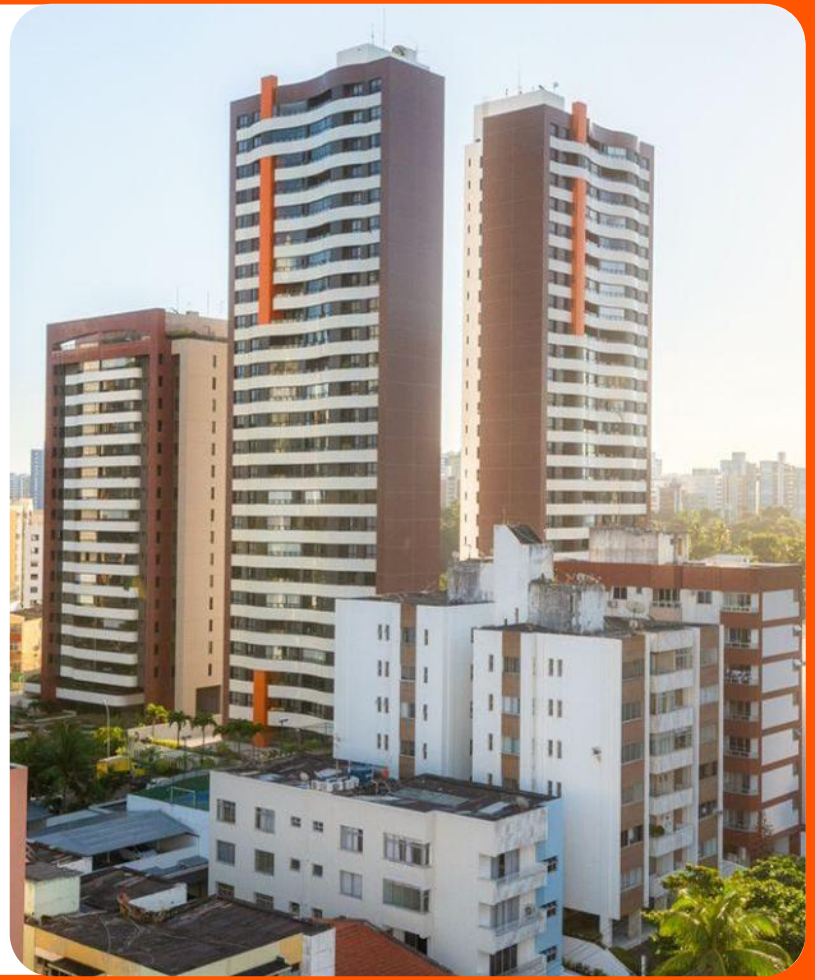
Index Zonaprop

Informe del mercado inmobiliario

GBA Norte

Octubre 2026

zonaprop



Tendencias destacadas

Venta

El precio medio sube 0.4% en octubre y acumula +2.8% en 2026

El precio medio de los departamentos en GBA Norte se ubica en USD 2.435 por m2, sube 0.4% en octubre. En 2026, el precio acumula una suba de 2.8%, por arriba de CABA (+1.8%). En los últimos 12 meses, el precio medio sube 3.2%, manteniendo el mismo incremento interanual de septiembre, luego de dos meses consecutivos de desaceleración.

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 120 mil dólares. Un departamento de 3 ambientes y 70 m2 alcanza los 180 mil dólares.

Alquiler

El precio medio de alquiler sube 0.8% en octubre y acumula +15.9% en 2026

El precio medio de alquiler de un departamento de 2 ambientes en GBA Norte se ubica en $833.582 por mes, sube 0.8% en octubre e iguala el menor incremento mensual del año, registrado en abril. En 2026, el precio acumula una suba de 15.9%, por debajo de CABA (+22.2%) y de la inflación (+25.8%). En los últimos 12 meses, el incremento se desacelera a 20.2%, frente al 21.9% de septiembre.

Vicente López y Olivos son los barrios con oferta más cara, $ 1.007.262 y $ 1.004.338 por mes respectivamente.

Rentabilidad

La rentabilidad sube y se ubica en 5.63% bruto anual

La relación alquiler/precio se ubica en 5.63% anual. Se necesitan 17.8 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 12% 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

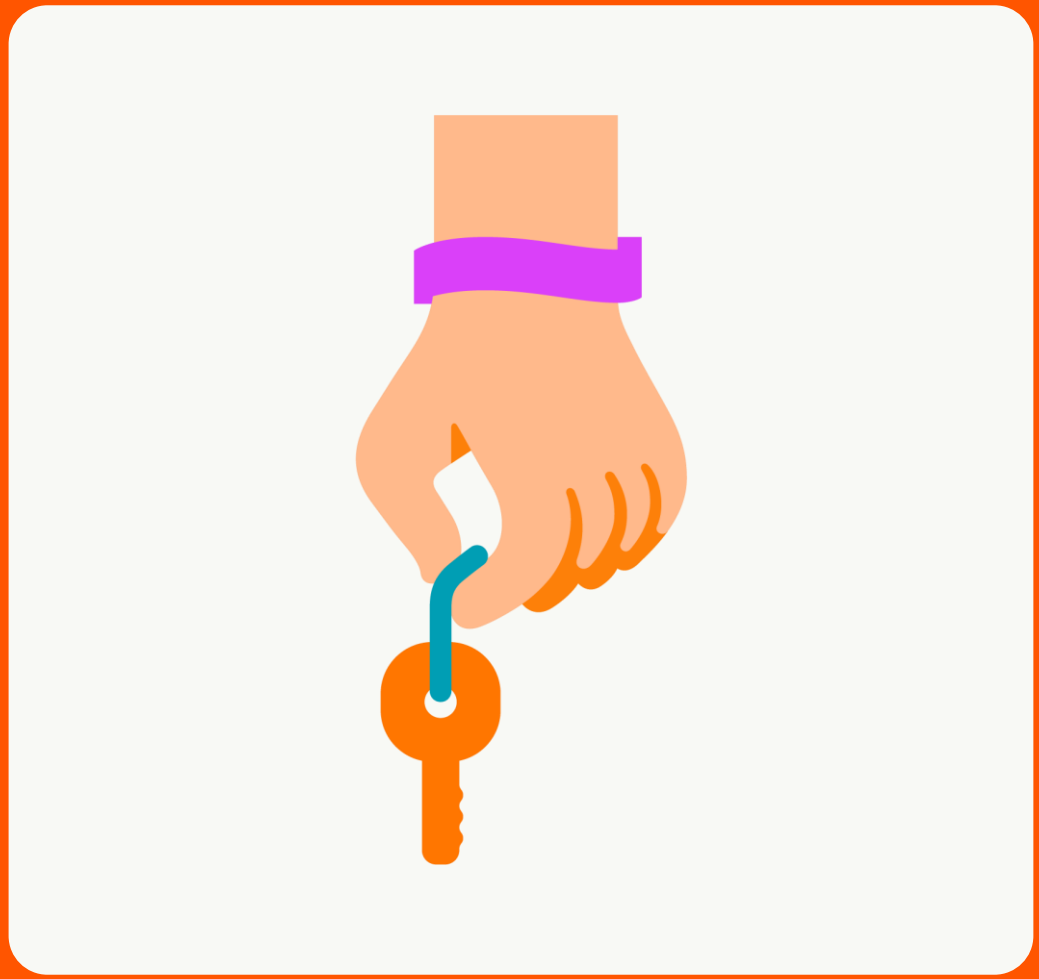
Cálculo y publicación mensual.

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



Sup. Cubierta 50m2 - 2 Ambientes
Balcón 5m2
Precio 2.412 USD m2

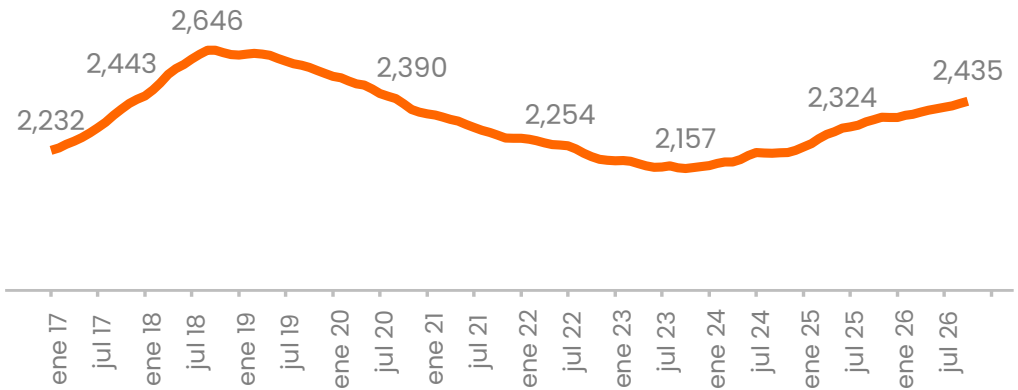


Sup. Cubierta 70m2 - 3 Ambientes
Balcón 7m2
Precio 2.457 USD m2

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 tiene un valor de 120 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

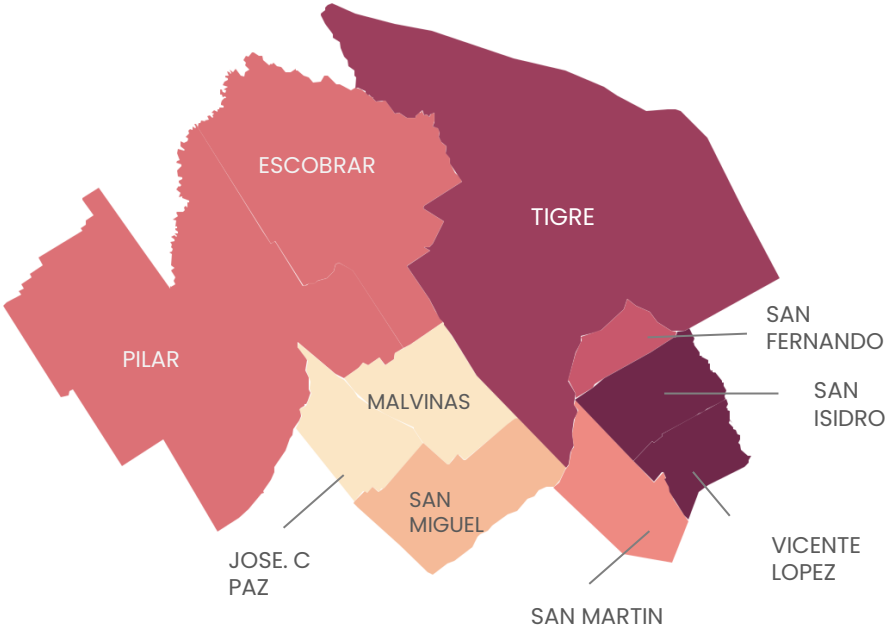
SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION EN USD	1.4%	19.4%	25.8%
GBA NORTE INDEX	0.4%	2.8%	3.2%
CAC EN USD	1.4%	21.4%	25.5%

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

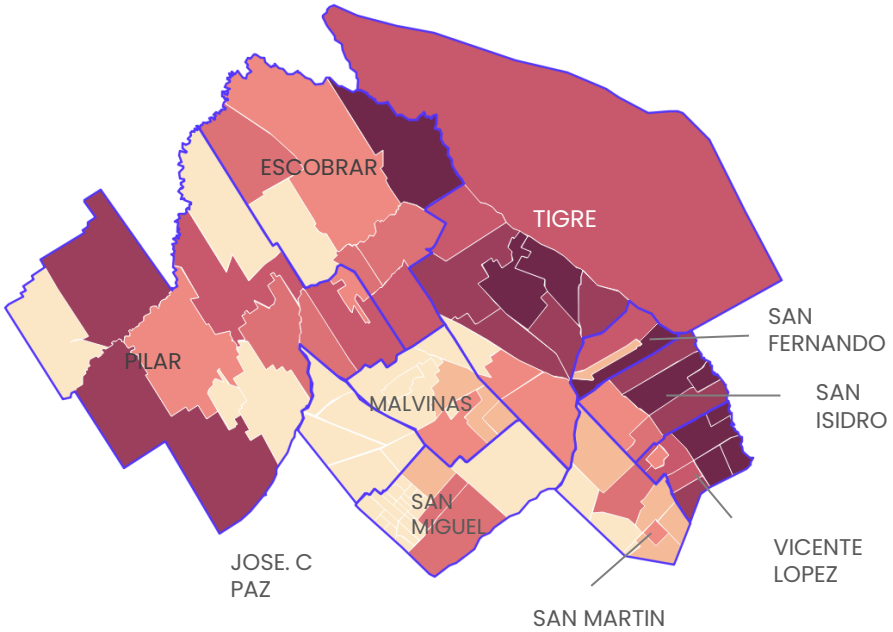
El precio medio de los departamentos en GBA Norte se ubica en USD 2.435 por m2, sube 0.4% en octubre. En 2026, el precio acumula una suba de 2.8%, por arriba de CABA (+1.8%). En los últimos 12 meses, el precio medio sube 3.2%, manteniendo el mismo incremento interanual de septiembre, luego de dos meses consecutivos de desaceleración.

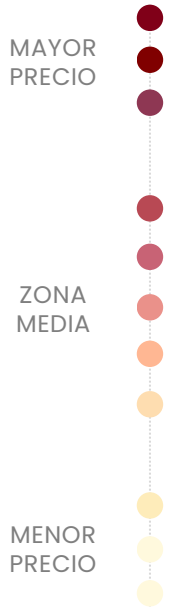
Precio según municipio de zona norte



MUNICIPIO	USD/M2	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN ANUAL
VICENTE LÓPEZ	3,045	-0.3%	1.1%
SAN ISIDRO	2,845	0.8%	6.7%
TIGRE	2,790	0.7%	4.8%
GBA NORTE	2,435	0.4%	3.2%
SAN FERNANDO	2,304	1.5%	7.0%
ESCOBAR	1,991	-1.1%	2.3%
PILAR	1,948	0.4%	-0.2%
GENERAL SAN MARTÍN	1,614	0.0%	0.9%
SAN MIGUEL	1,606	0.6%	5.7%
MALVINAS ARGENTINAS	1,452	0.0%	-2.8%
JOSÉ C PAZ	1,090	0.9%	-0.1%

Heat map de precios



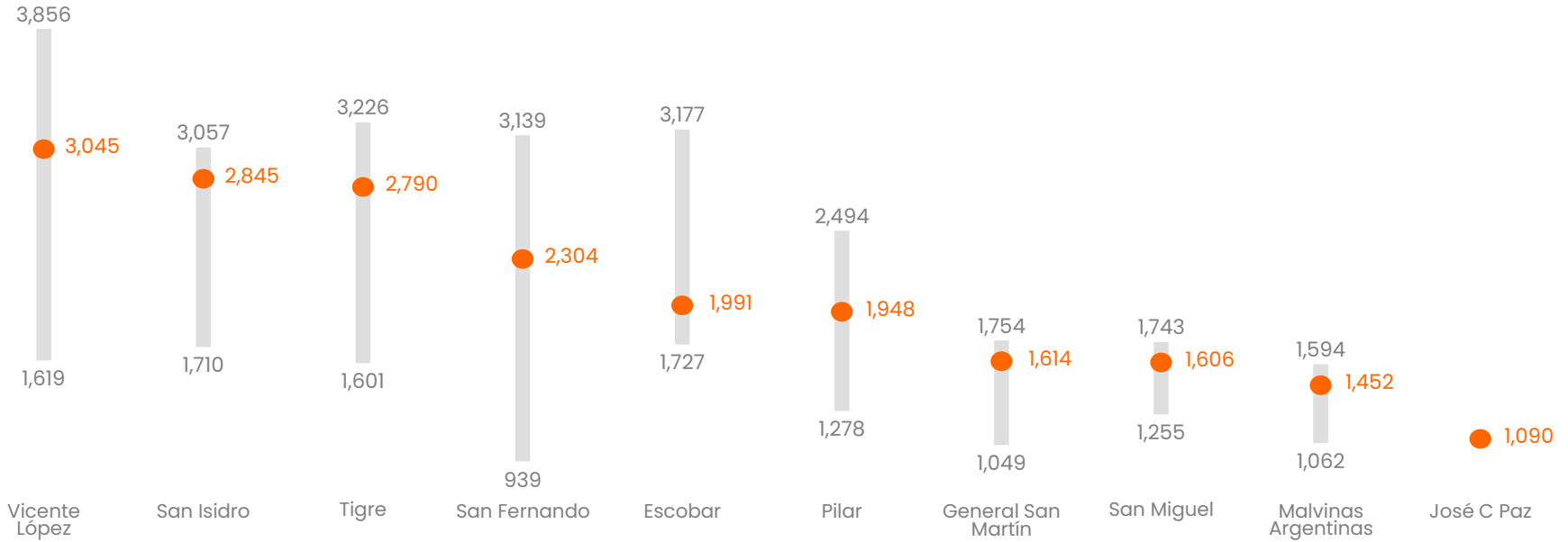


BARRIO	USD/M2
LA LUCILA	3,856
VICENTE LOPEZ	3,655
OLIVOS	3,305
PILAR SUR	2,414
VILLA ADELINA	2,046
LOMA VERDE	1,821
BELÉN DE ESCOBAR	1,727
BILLINGHURS	1,049
JOSÉ C. PAZ CENTRO	1,008
BARRIO INFICO	939

La Lucila es el barrio más caro de zona Norte con un precio medio de USD 3.856 por m2. Barrio Infico es el más económico.

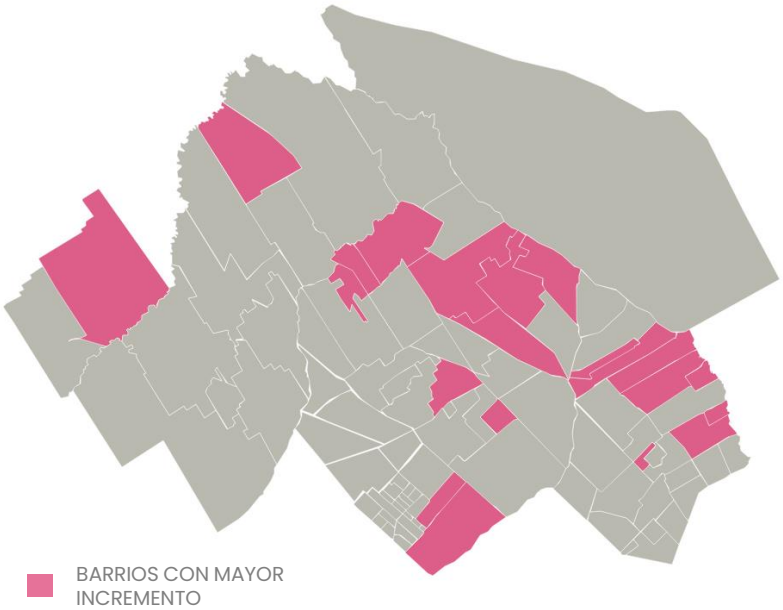
Precios según municipio de zona norte

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	PABLO NOGUÉS	27.3%
	FATIMA	24.2%
	INGENIERO ADOLFO SOURDEAUX	23.6%
ZONA MEDIA	BECCAR	5.4%
	DEL VISO	3.6%
	EL CAZADOR	2.2%
	DIQUE LUJÁN	0.5%
	MANUEL ALBERTI	-2.3%
MAYOR DESCENSO	PRESIDENTE DERQUI	-11.4%
	TORTUGUITAS	-16.0%
	EL TALAR	-28.3%

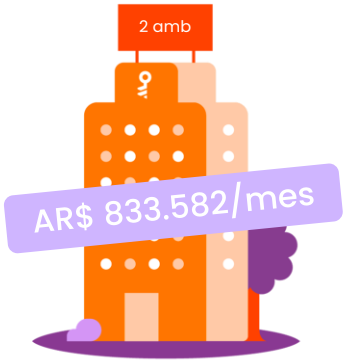
El 63% de los barrios registra suba de precio interanual. Pablo Nogués es el de mayor incremento.

Precios de alquiler

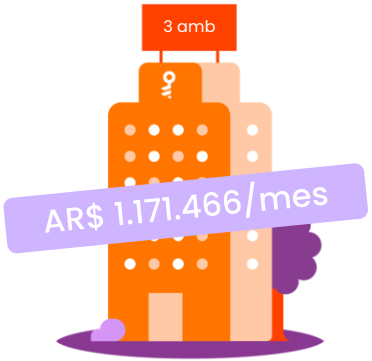
Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m2 de superficie cubierta



Unidad media: precio y superficie



Sup. Cubierta 50m2 - 2 Ambientes
Balcón 5m2
Precio 16.672 $/m2/mes

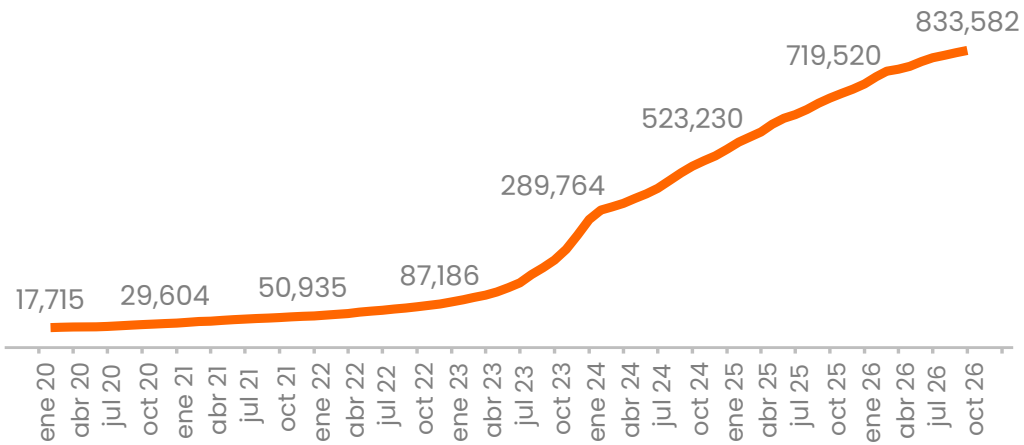


Sup. Cubierta 70m2 - 3 Ambientes
Balcón 7m2
Precio 15.938 $/m2/mes

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 833.582 pesos por mes.
Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 1.171.466 pesos por mes.

Evolución del precio medio de la ciudad

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

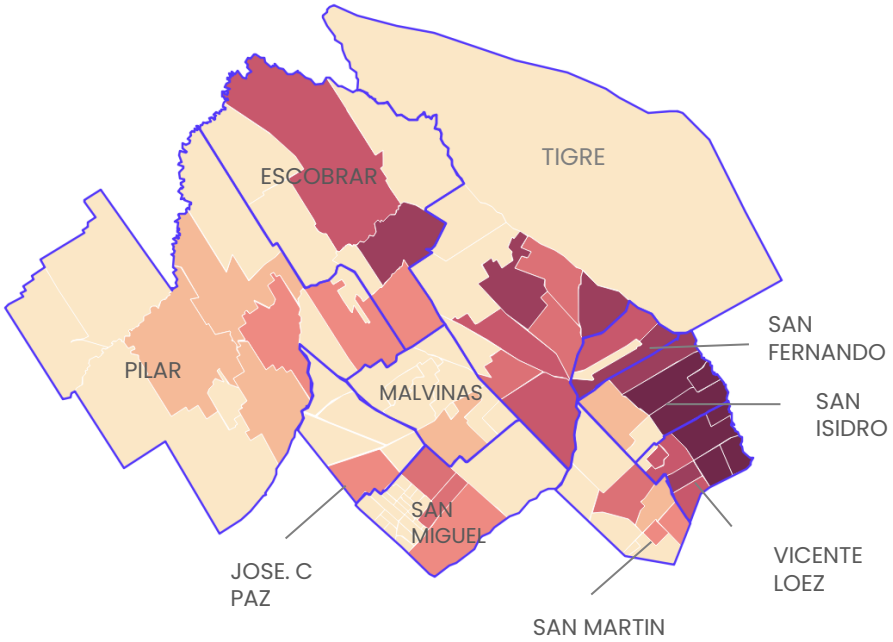
SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION	1.7%	25.8%	32.5%
GBA NORTE INDEX	0.8%	15.9%	20.2%

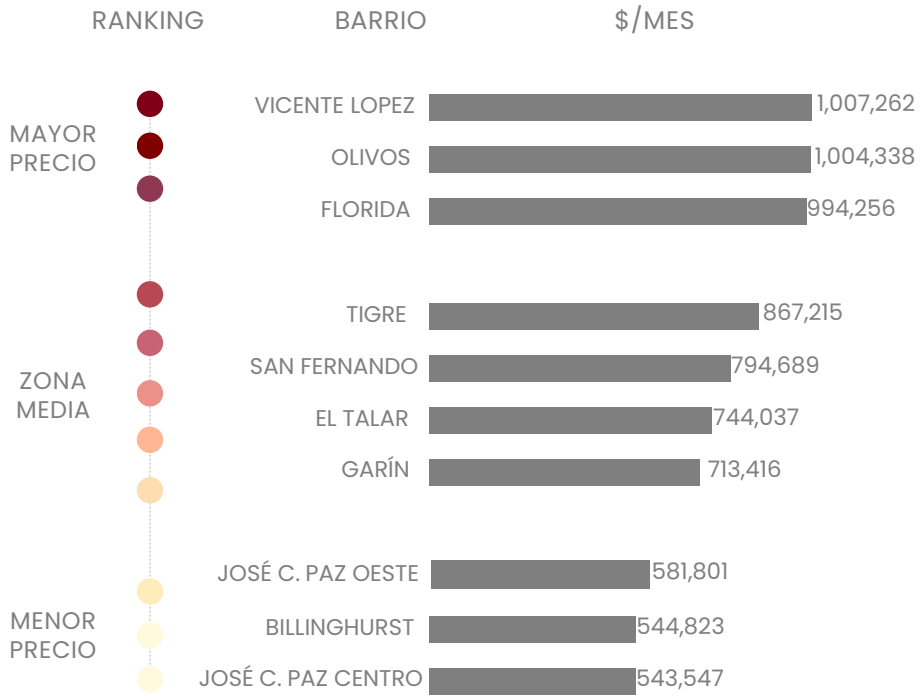
Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, REM BCRA

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

El precio medio de alquiler de un departamento de 2 ambientes en GBA Norte se ubica en $833.582 por mes, sube 0.8% en octubre e iguala el menor incremento mensual del año, registrado en abril. En 2026, el precio acumula una suba de 15.9%, por debajo de CABA (+22.2%) y de la inflación (+25.8%). En los últimos 12 meses, el incremento se desacelera a 20.2%, frente al 21.9% de septiembre.

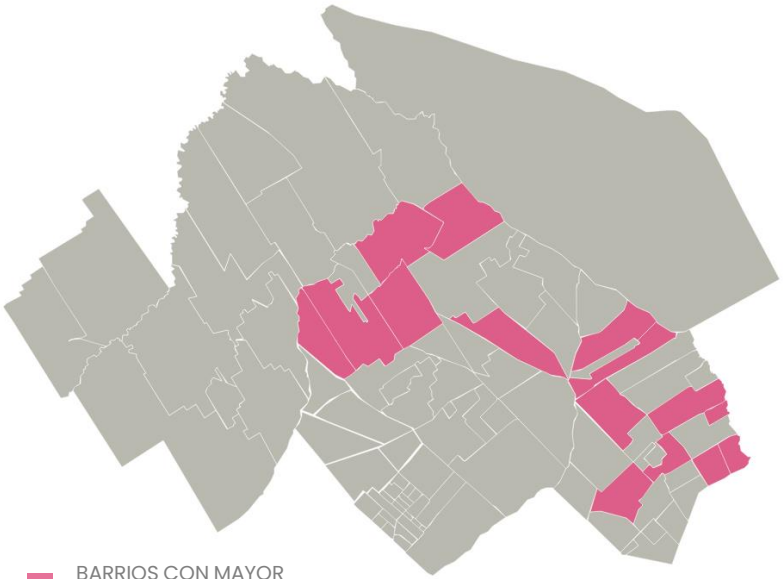
Heat map de precios





Vicente López y Olivos son los barrios con oferta más cara, $ 1.007.262 y $ 1.004.338 por mes respectivamente.

Heat map variación de precios



BARRIOS CON MAYOR INCREMENTO

RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	DEL VISO	39.0%
	BOULOGNE SUR MER	37.3%
	MANUEL ALBERTI	36.4%
ZONA MEDIA	VICTORIA	27.4%
	TIGRE	20.1%
	PILAR	18.6%
	JOSE LEON SUAREZ	15.9%
	VILLA MARTELLI	10.9%
MAYOR DESCENSO	FLORIDA OESTE	2.7%
	RINCÓN DE MILBERG	-2.8%
	BELLA VISTA	-6.3%

Del Viso es el barrio con mayor incremento interanual en el precio promedio: +39.0%

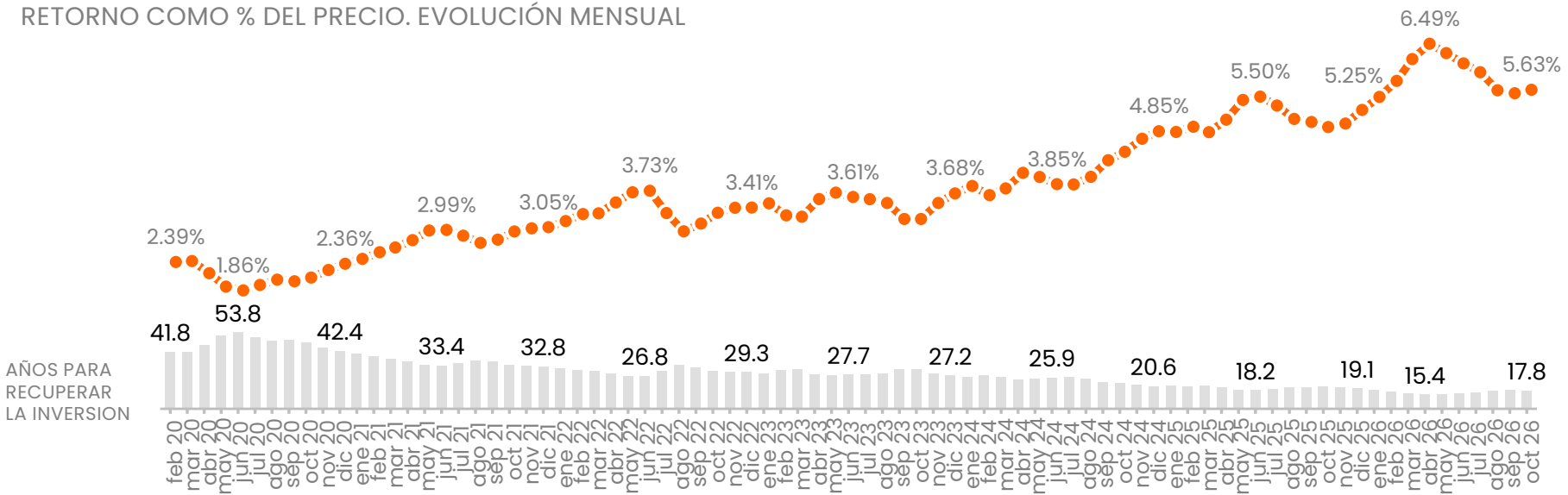
Rentabilidad inmobiliaria

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión



Retorno bruto anual del alquiler

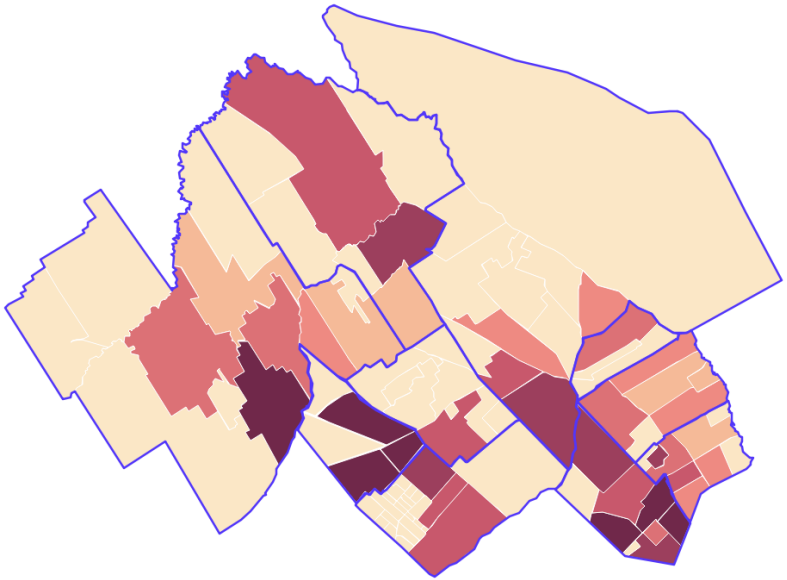
RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

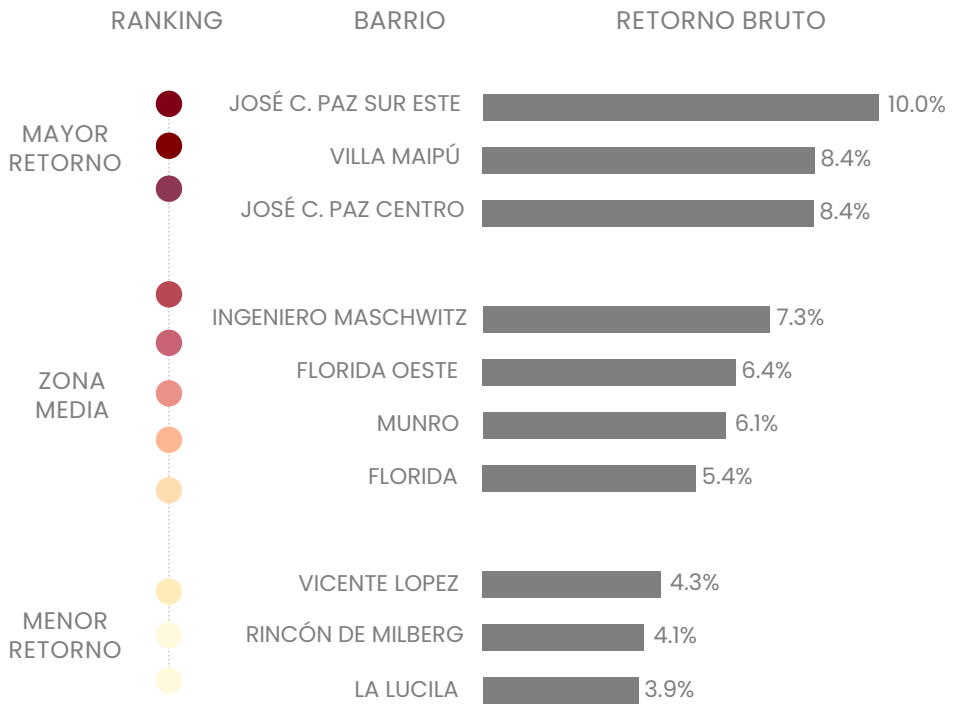


La relación alquiler/precio se ubica en 5.63% anual.

Se necesitan 17.8 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 12% menos que hace un año atrás.

Rentabilidad según barrio





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

Informe del mercado inmobiliario

GBA Norte

zonaprop

zonaprop.com.ar

Grupo QuintoAndar

grupoquintoandar.com

Index Zonaprop

Informe del mercado inmobiliario

GBA Oeste

Octubre 2026

zonaprop



Tendencias destacadas

Venta

El precio medio sube 0.3% en octubre y acumula +0.4% en 2026

El precio medio de los departamentos en GBA Oeste se ubica en USD 1.574 por m2, sube 0.3% en octubre luego de tres meses consecutivos de baja. En 2026, el precio acumula un incremento de 0.4%, por debajo del registrado en CABA (+1.8%). En los últimos 12 meses, la suba pasa de 0.6% en septiembre a 0.7% en octubre.

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 1.2% en octubre y acumula +15.3% en 2026

El precio medio de alquiler de un departamento de 2 ambientes en GBA Oeste se ubica en $659.223 por mes, sube 1.2% en octubre. En 2026, el precio acumula una suba de 15.3%, por debajo de la inflación estimada (+25.8%).
En los últimos 12 meses, el incremento se desacelera a 18.5%, desde 19.5% de septiembre.

Sáenz Peña es el barrio con oferta más cara, $ 799.058 por mes. Libertad es el más económico, $ 395.185 por mes.

Rentabilidad

La rentabilidad cae levemente y se ubica en 7.01% bruto anual

La relación alquiler/precio cae levemente y se ubica en 7.01% anual. Se necesitan 14.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 13% menos que un año atrás.

González Catán 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

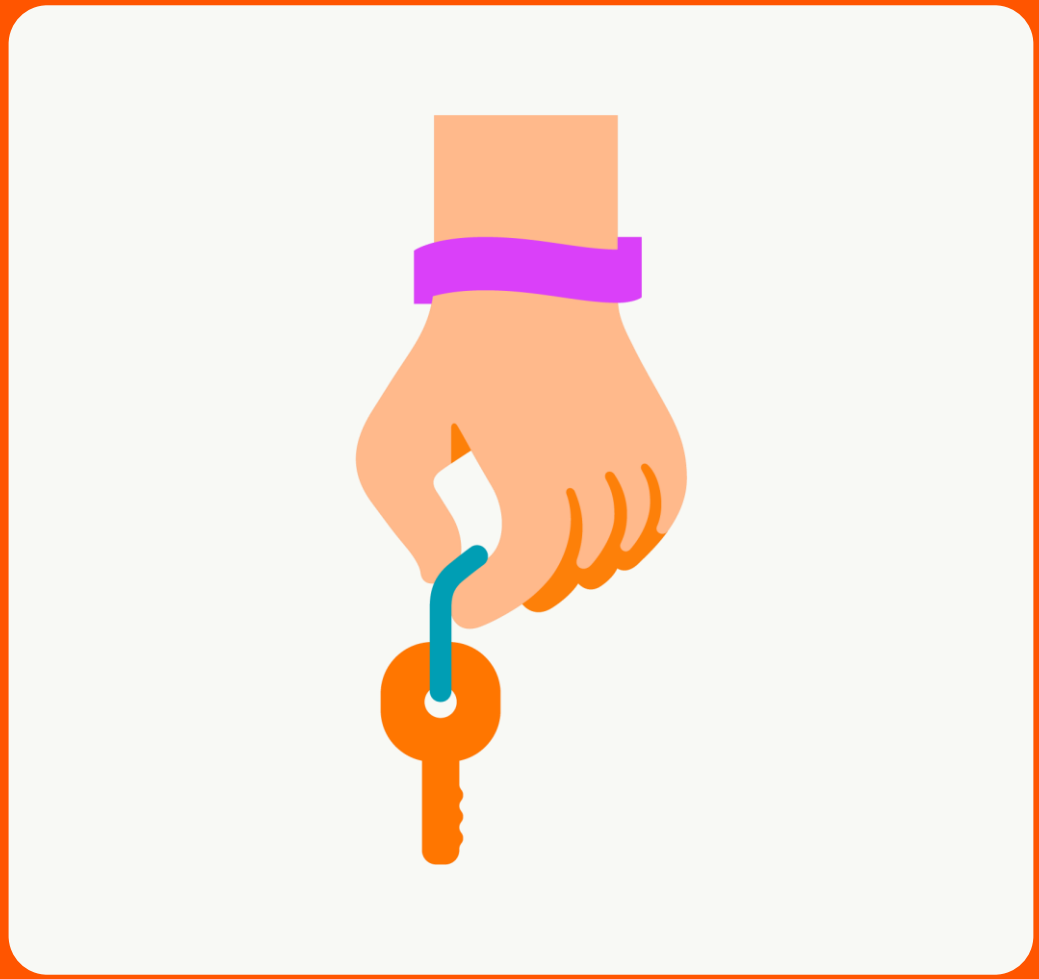
Cálculo y publicación mensual.

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



Sup. Cubierta 50m2 - 2 Ambientes
Balcón 5m2
Precio 1.592 USD m2



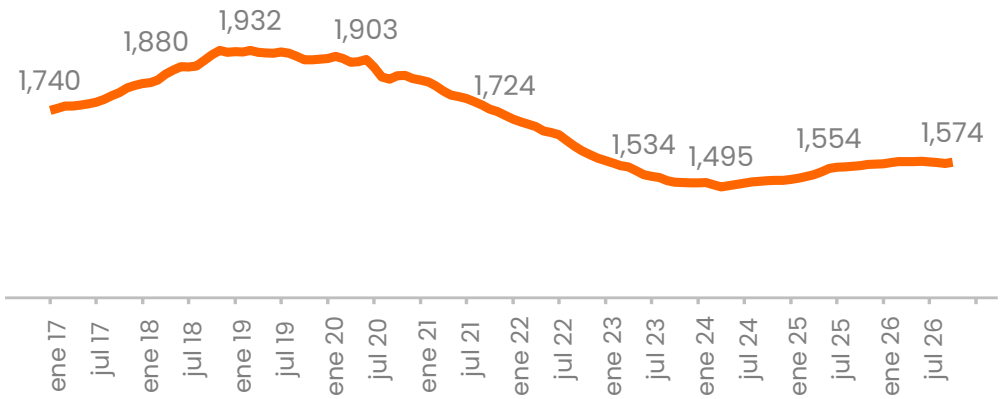
Sup. Cubierta 70m2 - 3 Ambientes
Balcón 7m2
Precio 1.557 USD m2

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

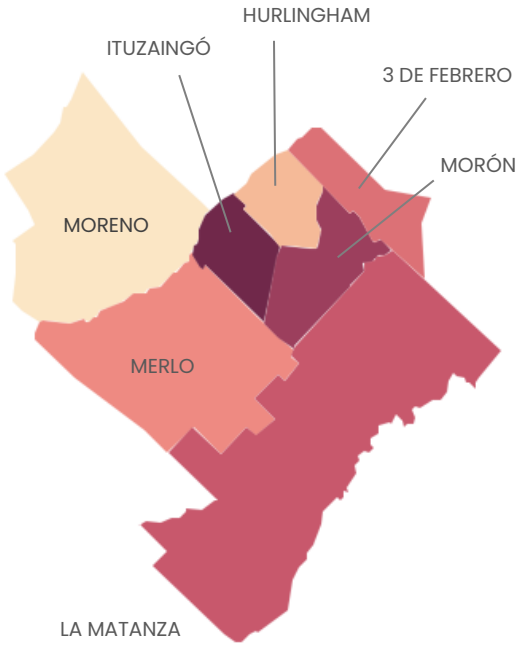
SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION EN USD	1.4%	19.4%	25.8%
GBA OESTE INDEX	0.3%	0.4%	0.7%
CAC EN USD	1.4%	21.4%	25.5%

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

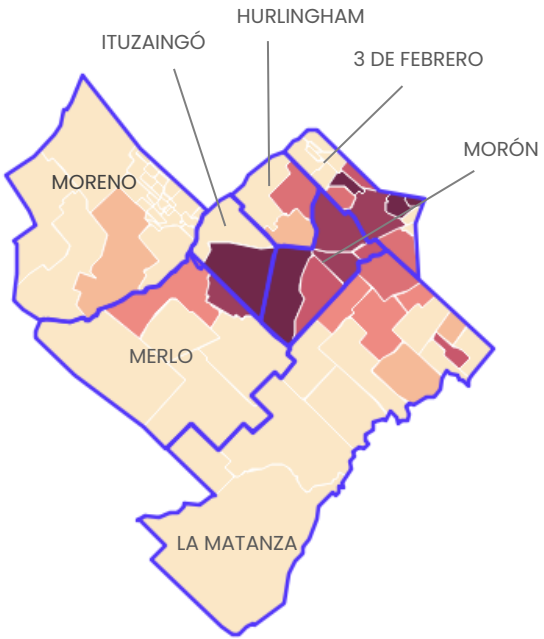
El precio medio de los departamentos en GBA Oeste se ubica en USD 1.574 por m2, sube 0.3% en octubre luego de tres meses consecutivos de baja. En 2026, el precio acumula un incremento de 0.4%, por debajo del registrado en CABA (+1.8%). En los últimos 12 meses, la suba pasa de 0.6% en septiembre a 0.7% en octubre, interrumpiendo la desaceleración registrada desde comienzos de año.

Precio según municipio de GBA oeste



MUNICIPIO	USD/M2	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN ANUAL
ITUZAINGÓ	2,087	0.2%	2.5%
MORÓN	1,593	0.5%	1.2%
GBA OESTE	1,574	0.3%	0.7%
MERLO	1,549	0.4%	4.8%
LA MATANZA	1,514	0.1%	-1.6%
TRES DE FEBRERO	1,498	0.0%	1.8%
HURLINGHAM	1,305	0.4%	8.9%
MORENO	1,228	1.2%	-1.9%

Heat map de precios

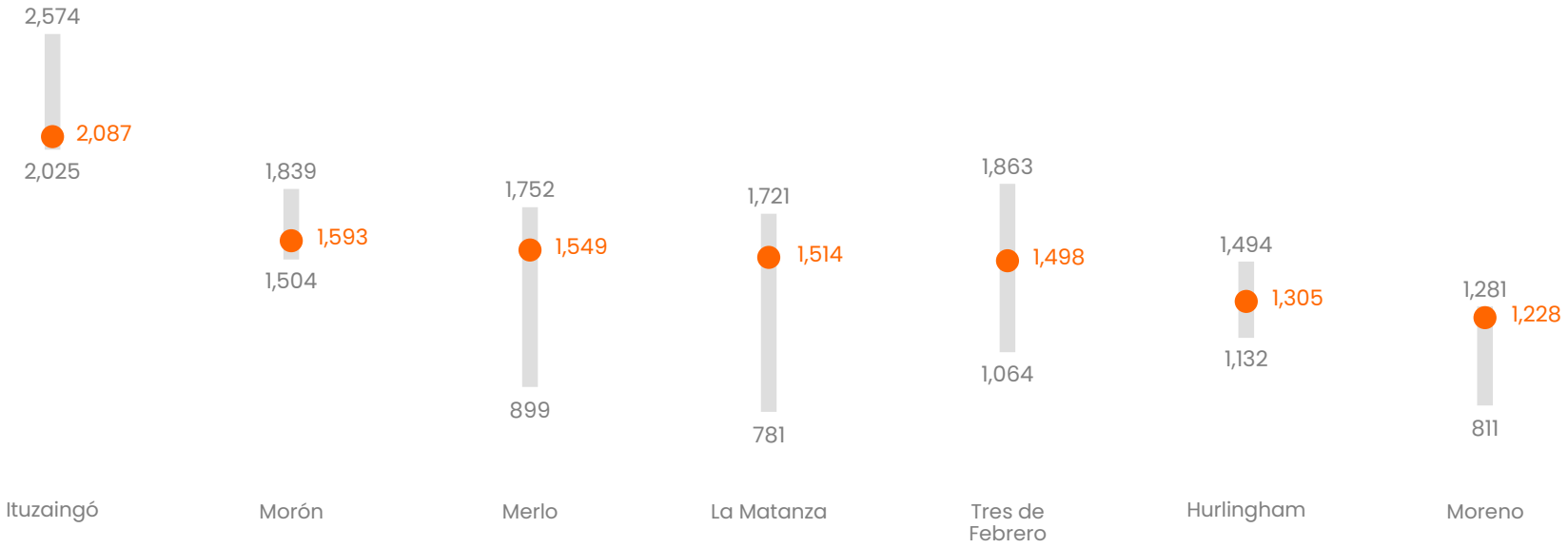


RANKING	BARRIO	USD/M2
MAYOR PRECIO	VILLA UDAONDO	2,574
	ITUZAINGÓ	2,025
	SÁENZ PEÑA	1,863
ZONA MEDIA	SANTOS LUGARES	1,641
	CIUDAD JARDÍN LOMAS DEL PALOMAR	1,492
	MARTÍN CORONADO	1,391
	MORENO	1,281
	WILLIAM C. MORRIS	1,132
MENOR PRECIO	PASO DEL REY	811
	GONZÁLEZ CATÁN	786
	ALDO BONZI	781

Villa Udaondo es el barrio más caro de zona Oeste con un precio medio de USD 2.574 por m2. Aldo Bonzi es el más económico.

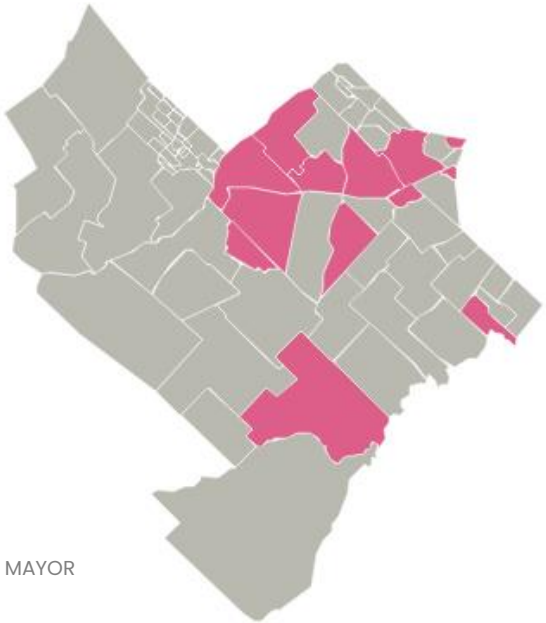
Precios según municipio de GBA oeste

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



BARRIOS CON MAYOR INCREMENTO

RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	WILLIAM C. MORRIS	23.5%
	PARQUE SAN MARTÍN	15.7%
	GREGORIO DE LAFERRERE	13.2%
ZONA MEDIA	SÁENZ PEÑA	4.2%
	ITUZAINGÓ	2.6%
	PASO DEL REY	0.9%
	MARTÍN CORONADO	0.0%
	VILLA CELINA	-2.0%
MAYOR DESCENSO	LA TABLADA	-6.1%
	ALDO BONZI	-8.0%
	GONZÁLEZ CATÁN	-20.9%

El 59% de los barrios registra suba de precio interanual.
Williams C. Morris es el barrio de mayor incremento de precio: +23.5%.

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 50m2 - 2 Ambientes
Balcón 5m2
Precio 13.184 $/m2/mes

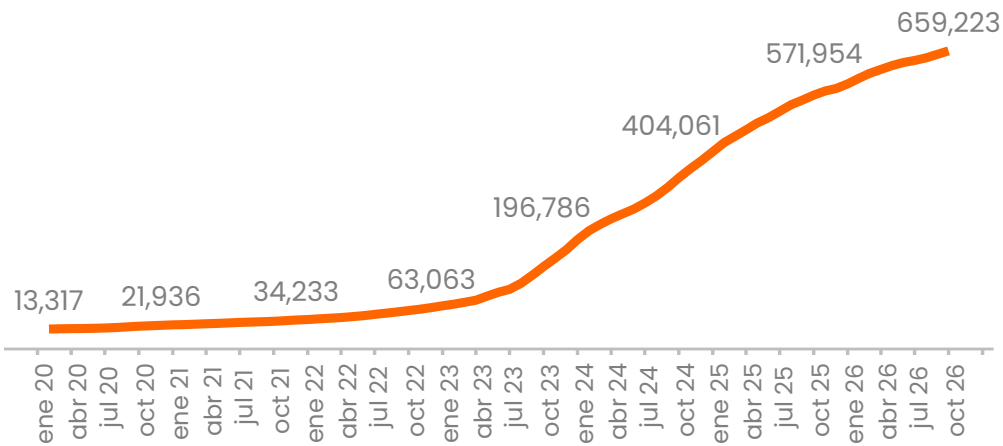


Sup. Cubierta 70m2 - 3 Ambientes
Balcón 7m2
Precio 12.180 $/m2/mes

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 659.223 pesos por mes.
Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 883.051 pesos por mes.

Evolución del precio medio de GBA oeste

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

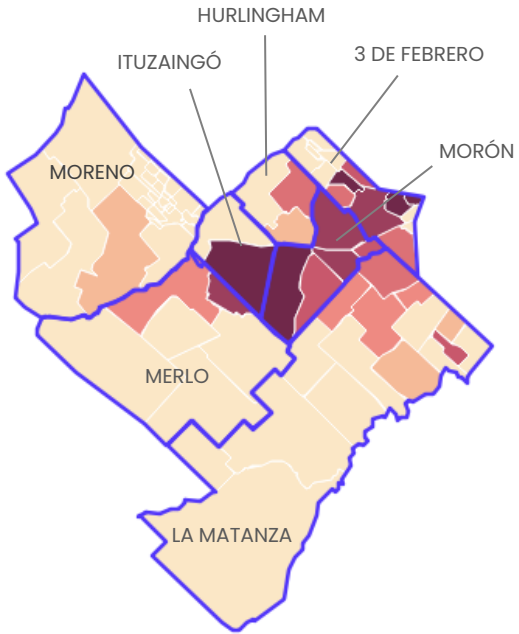
SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION	1.7%	25.8%	32.5%
GBA OESTE INDEX	1.2%	15.3%	18.5%

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 $659.223 por mes, sube 1.2% en octubre. En 2026, el precio acumula una suba de 15.3%, por debajo de la inflación estimada (+25.8%). En los últimos 12 meses, el incremento se desacelera a 18.5%, desde 19.5% de septiembre.

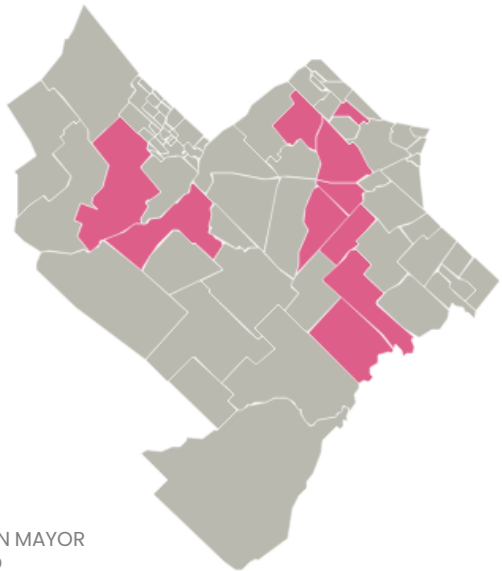
Heat map de precios



RANKING	BARRIO	$/MES
MAYOR PRECIO	SÁENZ PEÑA	799,058
	SANTOS LUGARES	768,861
	ITUZAINGÓ	755,067
ZONA MEDIA	VILLA UDAONDO	710,810
	VILLA BOSCH	667,016
	HURLINGHAM	640,894
	VILLA MADERO	635,619
	VILLA TESEI	594,961
MENOR PRECIO	PASO DEL REY	518,258
	VILLA CELINA	499,628
	LIBERTAD	395,185

Sáenz Peña es el barrio con oferta más cara, $ 799.058 por mes. Libertad es el más económico, $ 395.185 por mes.

Heat map variación de precios



BARRIOS CON MAYOR INCREMENTO

RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	VILLA UDAONDO	70.6%
	GONZÁLEZ CATÁN	64.1%
	GREGORIO DE LAFERRERE	39.2%
ZONA MEDIA	SAN ANTONIO DE PADUA	26.1%
	VILLA TESEI	20.1%
	VILLA MADERO	19.7%
	MORENO	18.5%
	SAN JUSTO	16.0%
MENOR INCREMENTO	VILLA BOSCH	8.5%
	VILLA CELINA	4.3%
	FRANCISCO ALVAREZ	-6.0%

Villa Udaondo es el barrio con mayor incremento interanual, +70.6%. Francisco Álvarez es el único que retrocede, -6.0%.

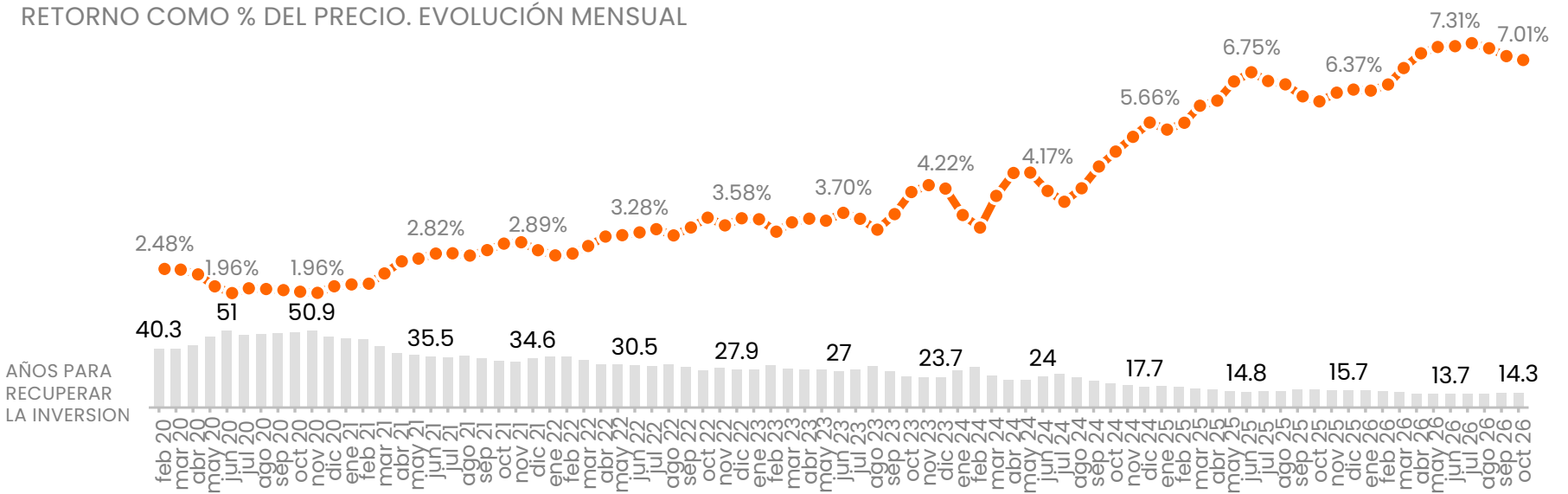
Rentabilidad inmobiliaria

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión



Retorno bruto anual del alquiler

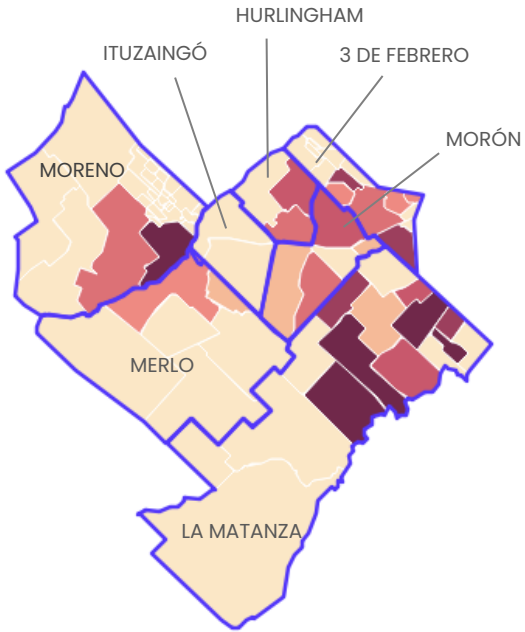
RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

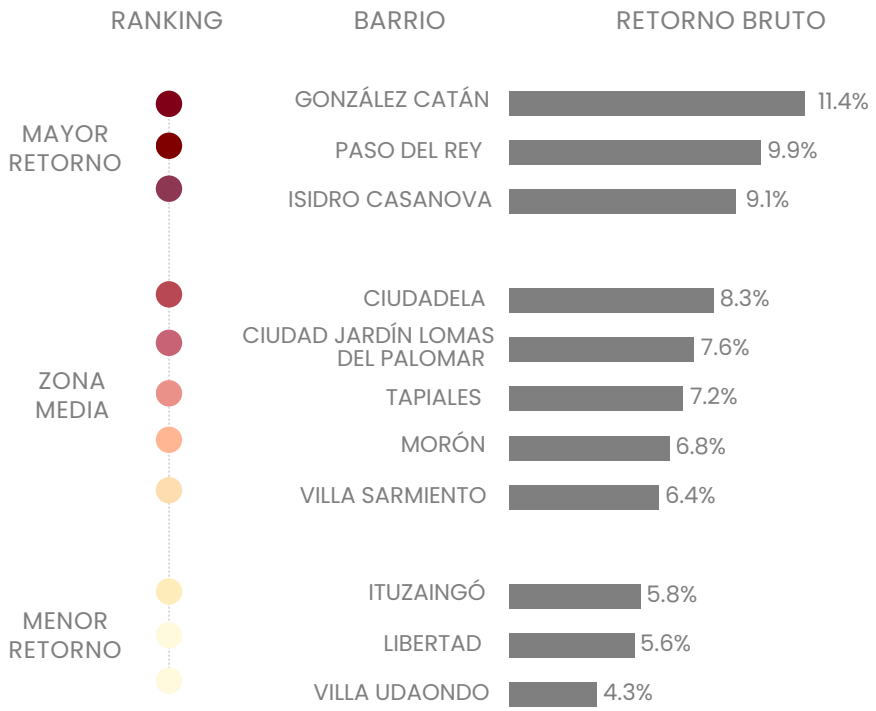


La relación alquiler/precio cae levemente y se ubica en 7.01% anual.

Se necesitan 14.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 13% menos que un año atrás.

Rentabilidad según barrio





González Catán 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

zonaprop.com.ar

Grupo QuintoAndar

grupoquintoandar.com

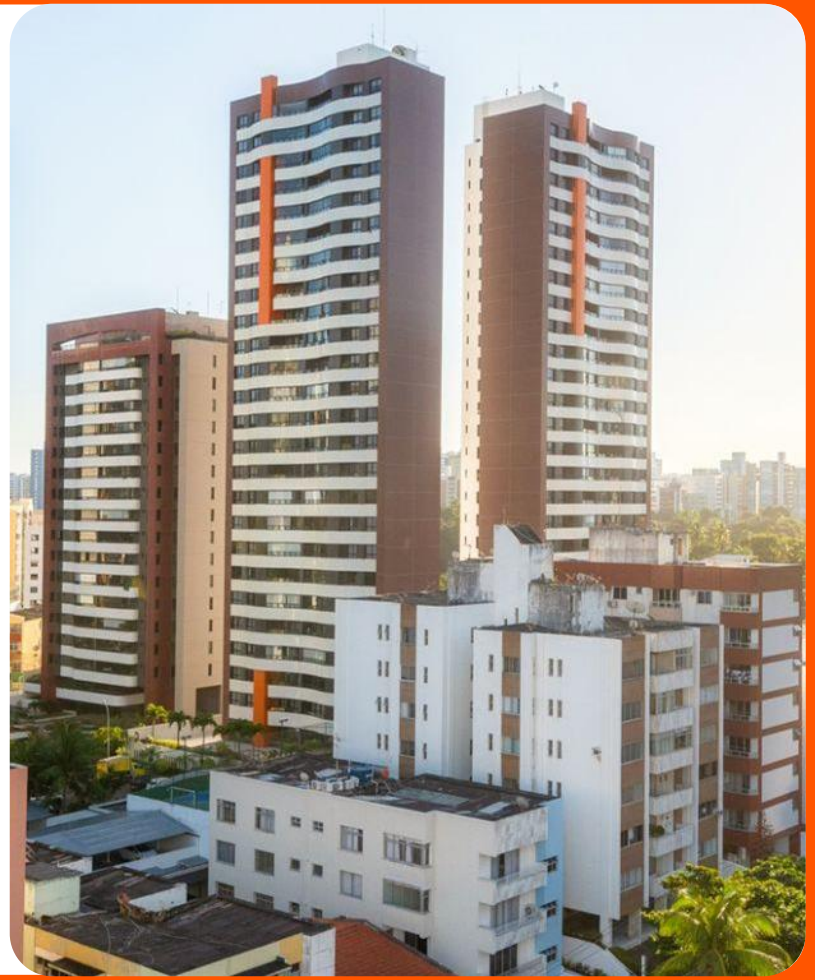
Index Zonaprop

Informe del mercado inmobiliario

GBA Sur

Octubre 2026

zonaprop



Tendencias destacadas

Venta

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

El precio medio de los departamentos en GBA Sur se ubica en USD 1.678 por m2, sube 0.3% en octubre. En 2026, acumula un incremento de 2.0%, levemente por encima de CABA (+1.8%). En los últimos 12 meses, la suba se acelera a 2.1%, desde 1.7% en septiembre. El precio medio de GBA Sur se mantiene 32.7% por debajo del de CABA (USD 2.493 por m2).

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

Alquiler

El precio medio sube 1.1% en octubre y acumula +15.7% en 2026

El precio medio de alquiler de un departamento de 2 ambientes en GBA Sur se ubica en $649.969 por mes, sube 1.1% en octubre. En 2026, el precio acumula una suba de 15.7%, por debajo de la inflación (+25.8%). En los últimos 12 meses, el incremento se desacelera a 19.4%, ubicándose por primera vez en el año por debajo del 20%.

Canning es el barrio con oferta más cara, $ 872.107 por mes. El Jagüel es el más económico, $ 480.155 por mes.

Rentabilidad

La rentabilidad cae levemente y se ubica en 7.35% bruto anual

La relación alquiler/precio cae en octubre y se ubica en 7.35% anual. Se necesitan 13.6 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 23% 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

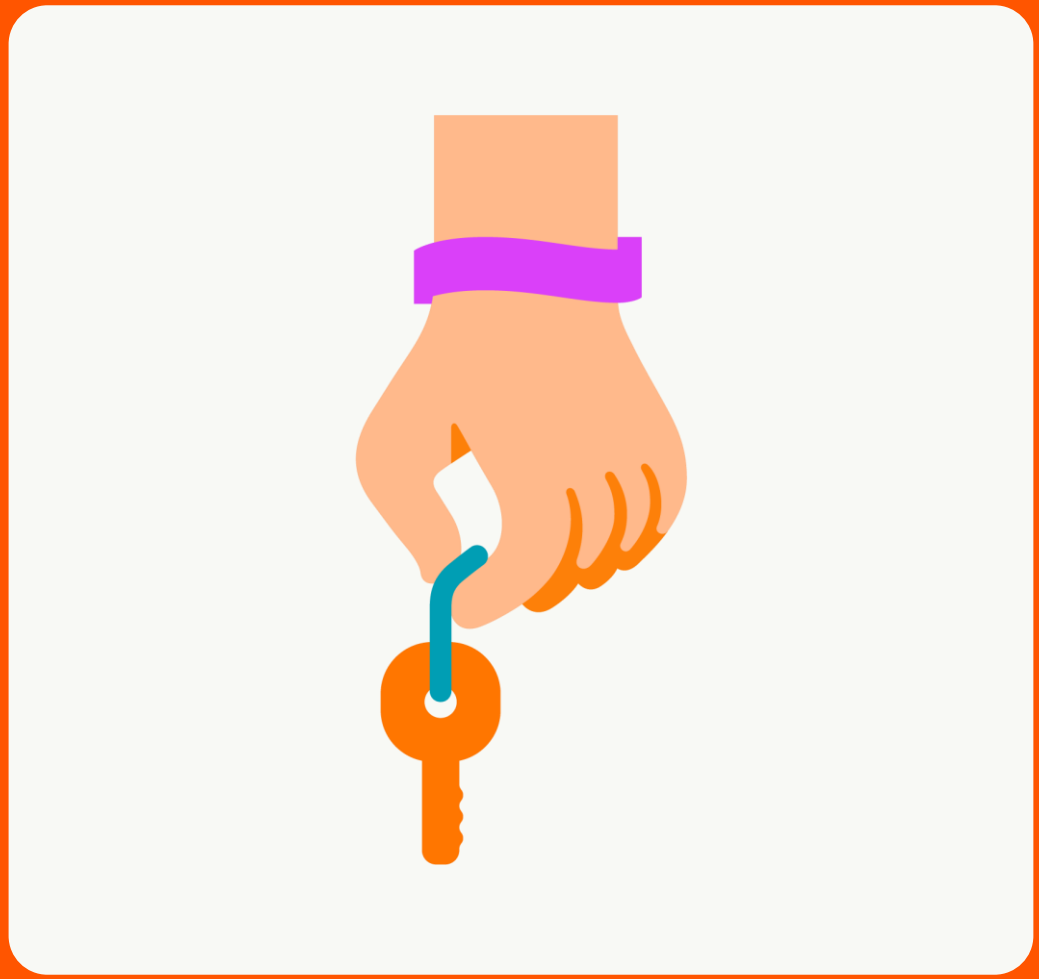
Cálculo y publicación mensual.

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



Sup. Cubierta 50m2 - 2 Ambientes
Balcón 5m2
Precio 1.731 USD m2



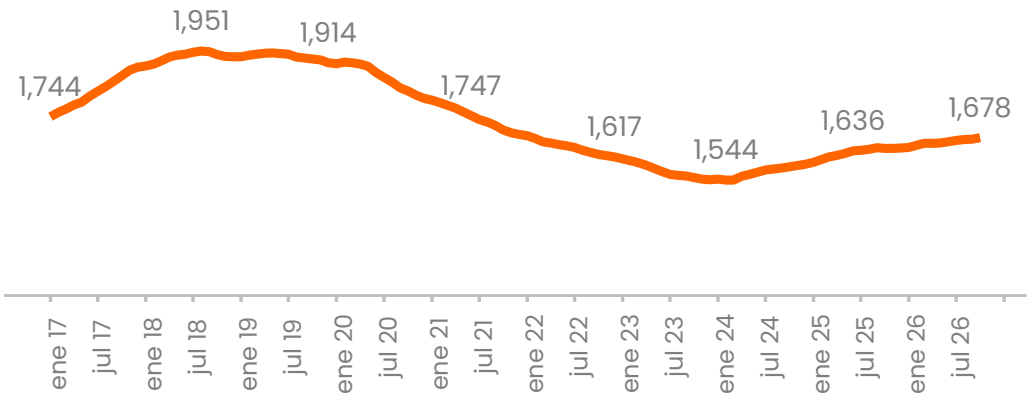
Sup. Cubierta 70m2 - 3 Ambientes
Balcón 7m2
Precio 1.625 USD m2

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

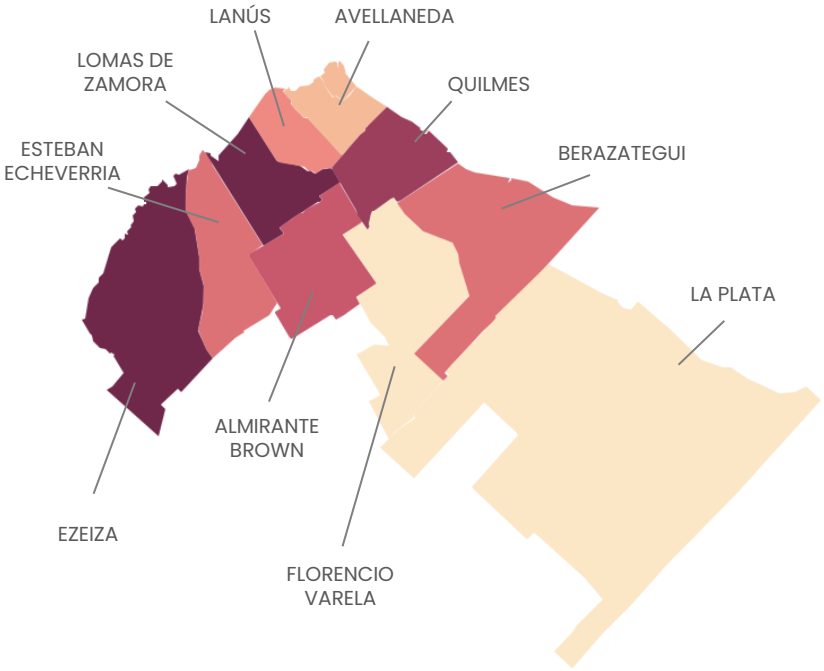
SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION EN USD	1.4%	19.4%	25.8%
GBA SUR INDEX	0.3%	2.0%	2.1%
CAC EN USD	1.4%	21.4%	25.5%

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

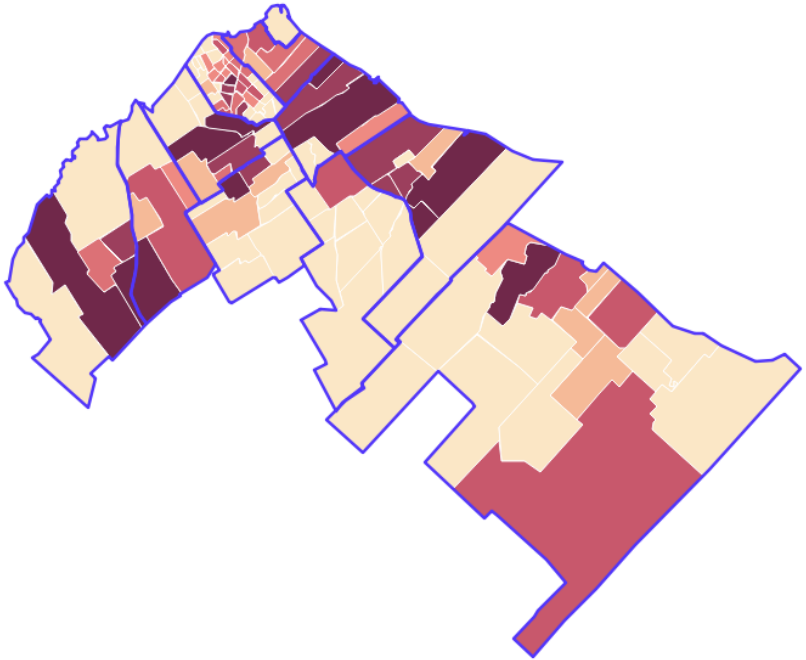
El precio medio de los departamentos en GBA Sur se ubica en USD 1.678 por m2, sube 0.3% en octubre. En 2026, acumula un incremento de 2.0%, levemente por encima de CABA (+1.8%). En los últimos 12 meses, la suba se acelera a 2.1%, desde 1.7% en septiembre. El precio medio de GBA Sur se mantiene 32.7% por debajo del de CABA (USD 2.493 por m2).

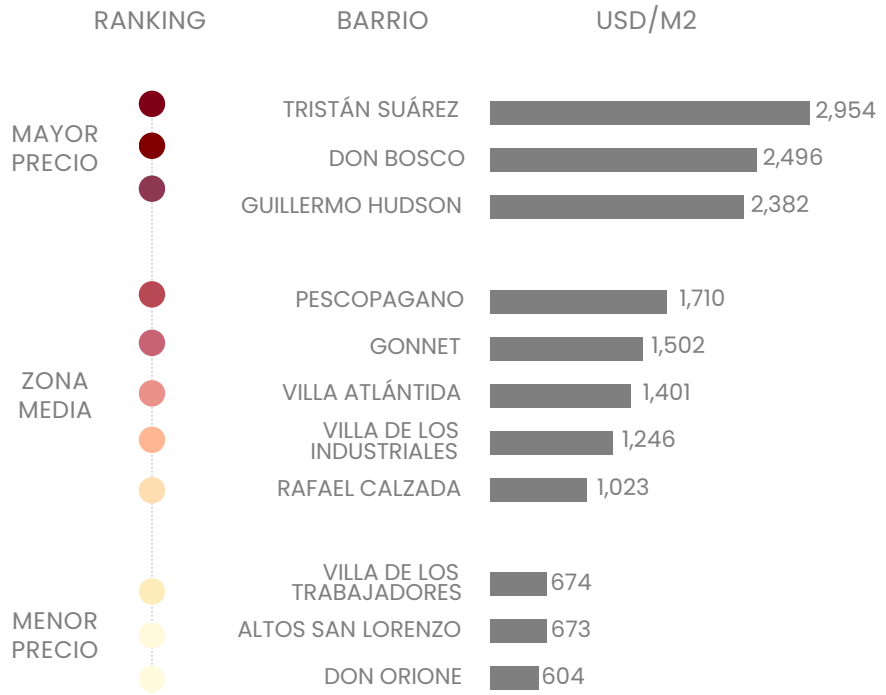
Precio según municipio de GBA sur



MUNICIPIO	USD/M2	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN ANUAL
EZEIZA	2,016	0.2%	7.1%
LOMAS DE ZAMORA	1,937	-0.2%	-0.2%
BERAZATEGUI	1,836	1.5%	9.6%
QUILMES	1,819	-0.2%	2.2%
ALMIRANTE BROWN	1,776	-0.6%	-2.4%
ESTEBAN ECHEVERRÍA	1,705	0.6%	8.3%
GBA SUR	1,678	0.3%	2.1%
LANÚS	1,577	0.0%	0.0%
AVELLANEDA	1,519	1.3%	-0.3%
LA PLATA	1,488	0.6%	3.9%
FLORENCIO VARELA	1,470	-0.5%	-1.3%

Heat map de precios

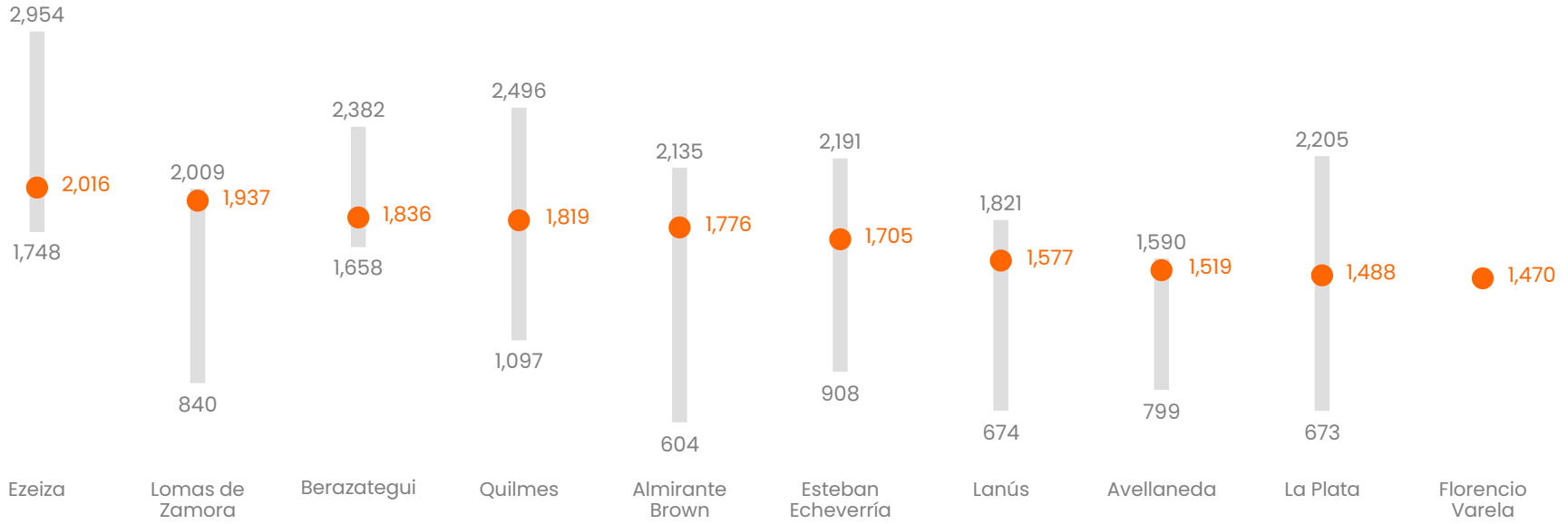




Tristán Suárez es el barrio más caro de zona Sur con un precio medio de USD 2.954 por m2. Don Orione es el más económico.

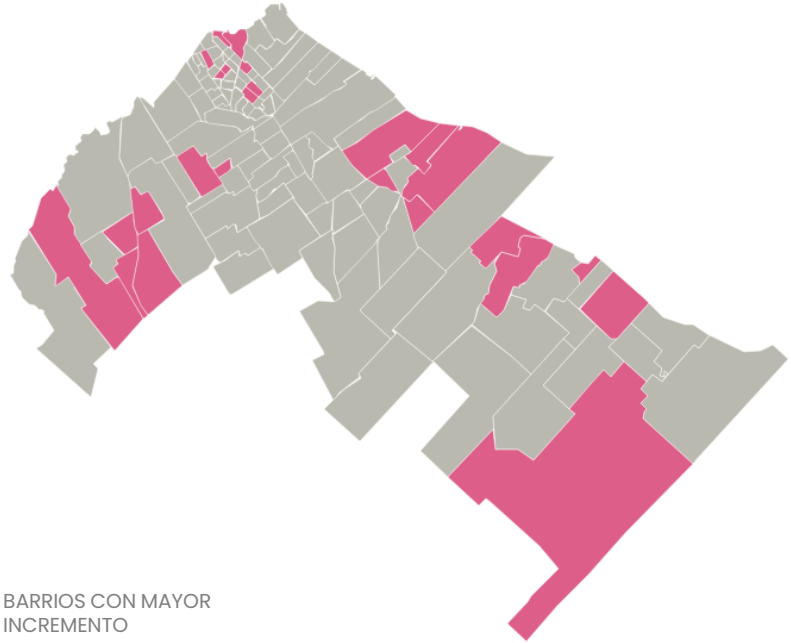
Precios según municipio de GBA sur

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



BARRIOS CON MAYOR INCREMENTO

RANKING	BARRIO	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	SAN JOSE	24.9%
	GUILLERMO HUDSON	16.4%
	VILLA LIBERTAD	15.4%
ZONA MEDIA	CANNING	4.2%
	TRISTÁN SUÁREZ	1.7%
	DOCK SUD	0.6%
	LOMAS DE ZAMORA	-0.5%
	TURDERA	-2.5%
MAYOR DESCENSO	ETCHEVERRY	-10.3%
	EZPELETA	-11.6%
	VILLA PROGRESO	-17.7%

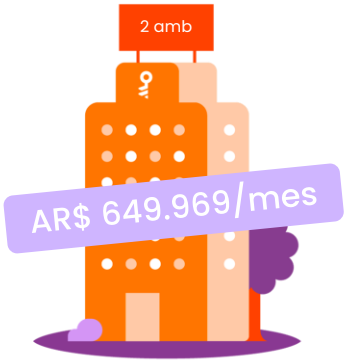
El 54% de los barrios registra suba de precio interanual.
San José y Guillermo Hudson son los barrios de mayor incremento de precio: +24.9% y +16.4% respectivamente.

Precios de alquiler

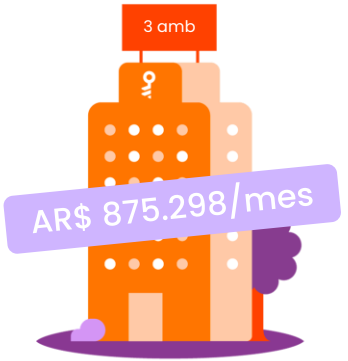
Precio de alquiler mensual de un departamento de 2 ambientes y 50 m2 de superficie cubierta



Unidad media: precio y superficie



Sup. Cubierta 50m2 - 2 Ambientes
Balcón 5m2
Precio 12.999 $/m2/mes



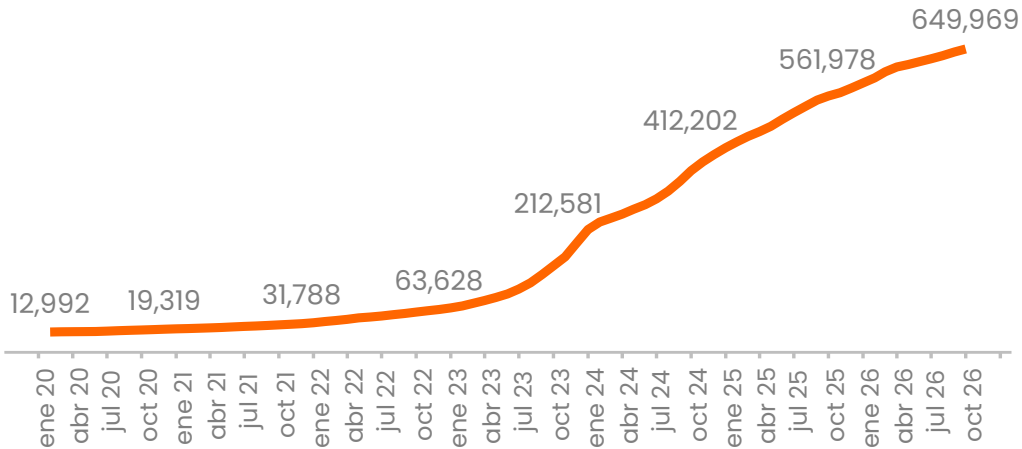
Sup. Cubierta 70m2 - 3 Ambientes
Balcón 7m2
Precio 12.073 $/m2/mes

El departamento medio de dos ambientes y 50 m2 se alquila por 649.969 pesos por mes.

Los deptos. de 3 ambientes y 70 m2 se alquilan por 875.298 pesos por mes.

Evolución del precio medio de GBA sur

EVOLUCIÓN MENSUAL. ARS/MES (2 AMB)



VARIACIONES ACUMULADAS

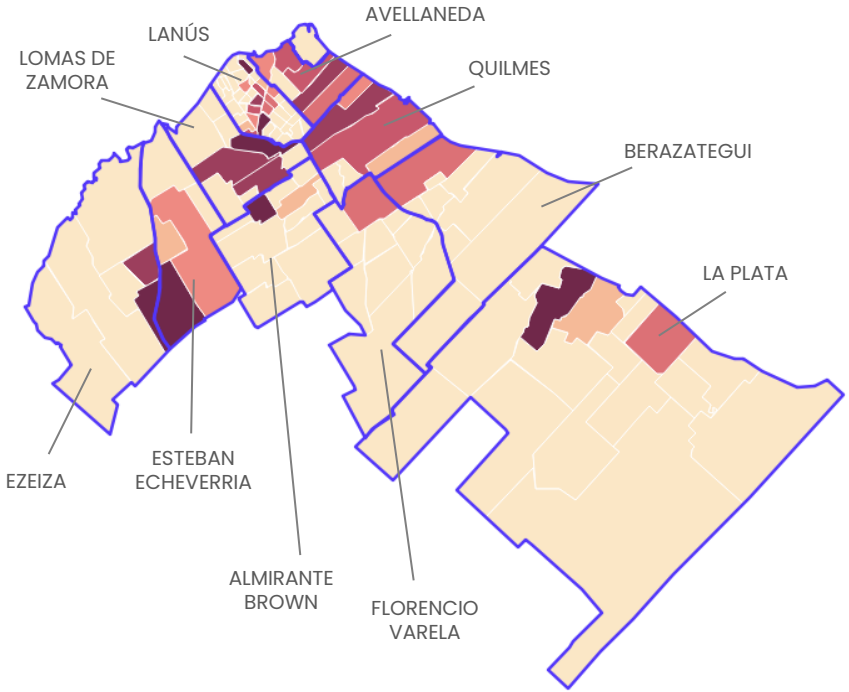
SERIE	MES	2026	ANUAL
INFLACION	1.7%	25.8%	32.5%
GBA SUR INDEX	1.1%	15.7%	19.4%

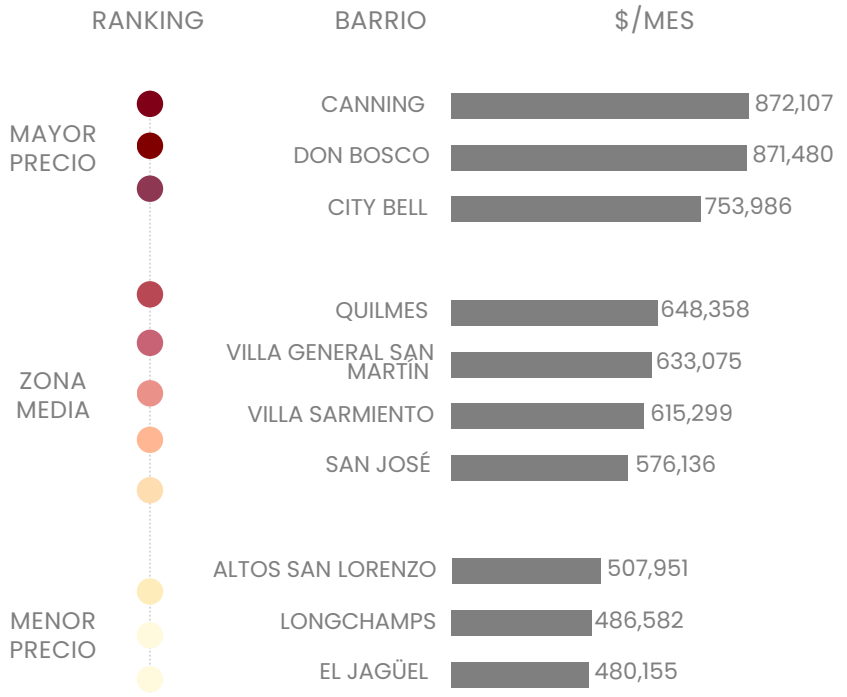
Fuente: INDEC, Cámara Argentina de la Construcción, REM BCRA

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

El precio medio de alquiler de un departamento de 2 ambientes en GBA Sur se ubica en $649.969 por mes, sube 1.1% en octubre. En 2026, el precio acumula una suba de 15.7%, por debajo de la inflación (+25.8%). En los últimos 12 meses, el incremento se desacelera a 19.4%, ubicándose por primera vez en el año por debajo del 20%.

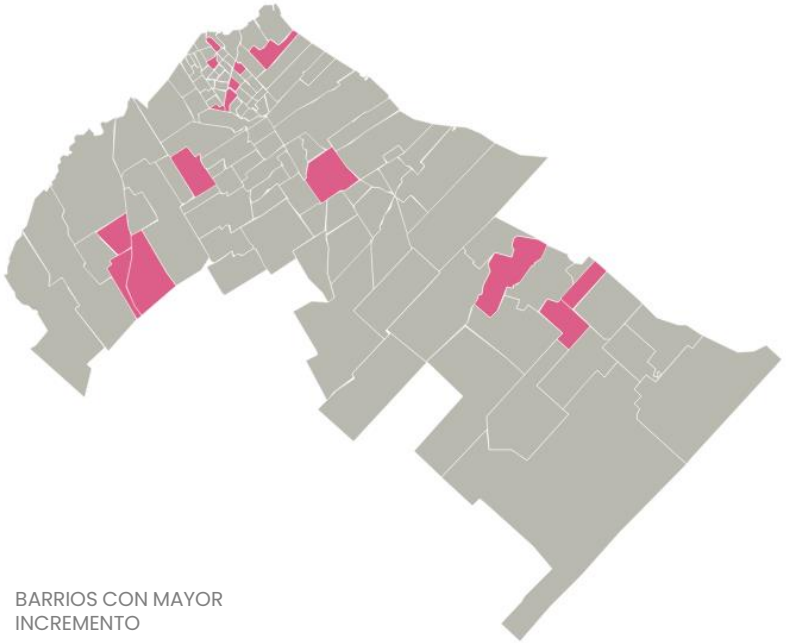
Heat map de precios

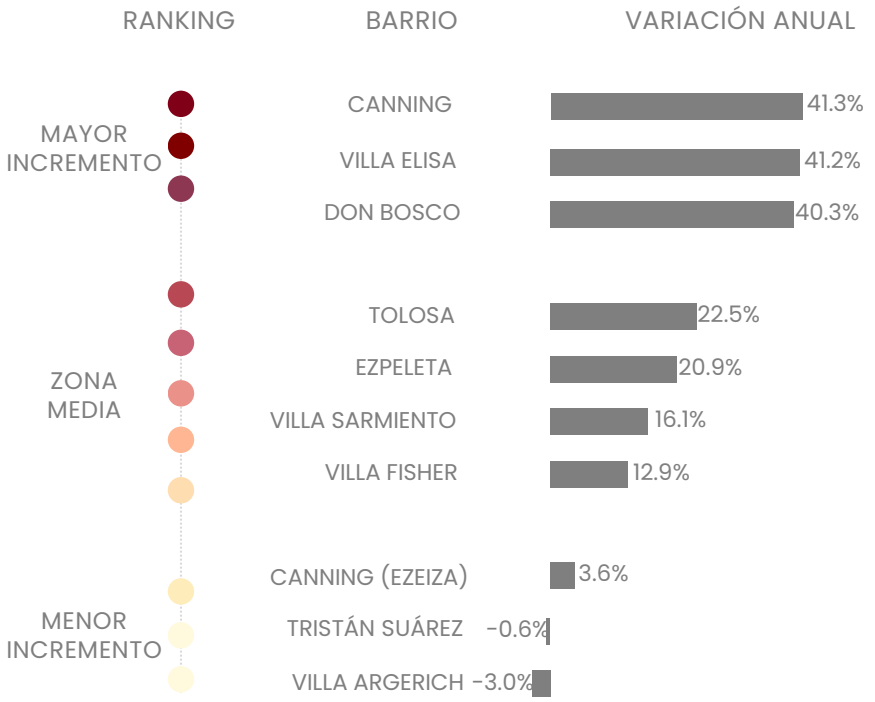




Canning es el barrio con oferta más cara, $ 872.107 por mes. El Jagüel es el más económico, $ 480.155 por mes.

Heat map variación de precios





Canning (Esteban Echeverría) es el barrio con mayor incremento interanual, +41.3%. Villa Argerich es la de mayor retroceso, -3.0%.

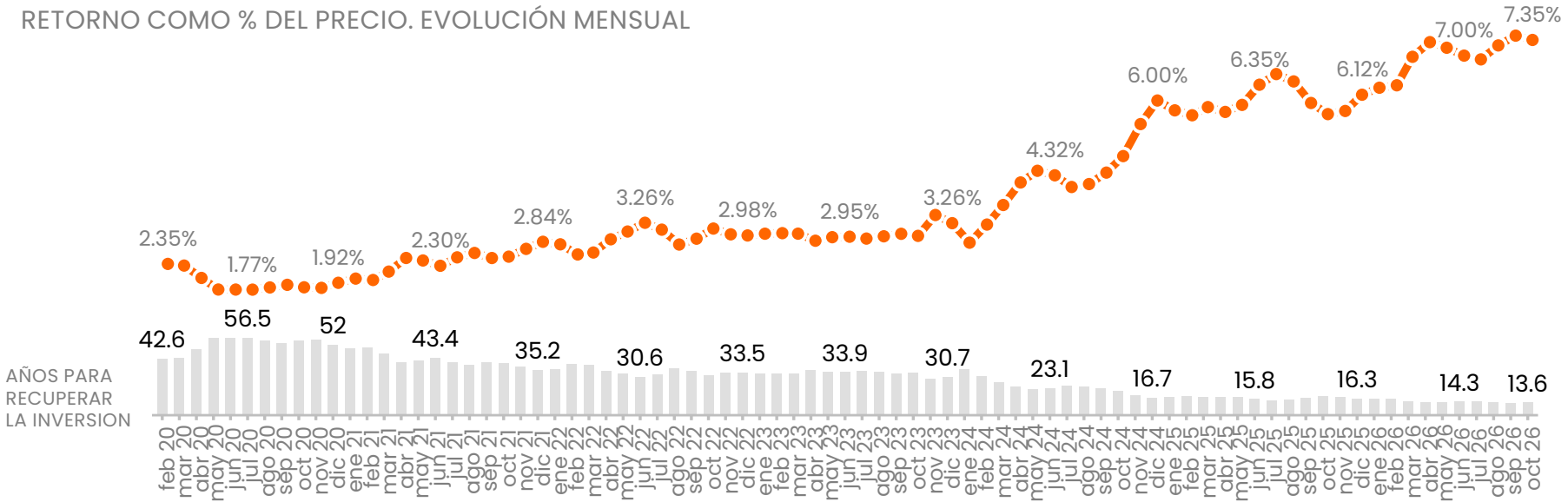
Rentabilidad inmobiliaria

Retorno bruto anual, porcentaje de la inversión



Retorno bruto anual del alquiler

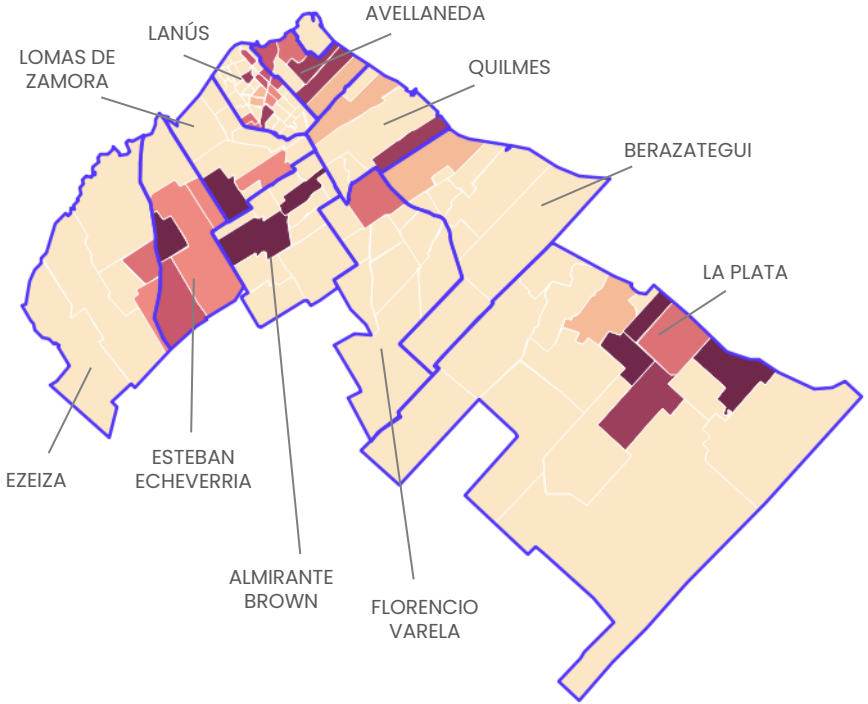
RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

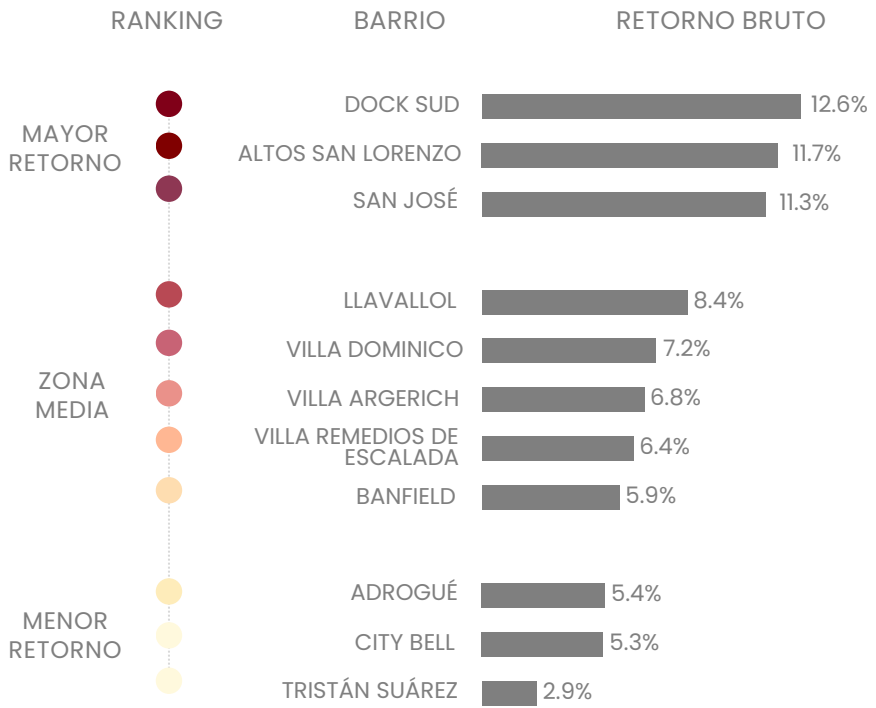


La relación alquiler/precio cae en octubre y se ubica en 7.35% anual.

Se necesitan 13.6 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 23% 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

zonaprop.com.ar

Grupo QuintoAndar

grupoquintoandar.com