

Dinámica del mercado de venta de departamentos.

Ciudad de Buenos Aires.

1er. trimestre de 2026

Informe
de resultados | 2030



Este trabajo presenta el análisis de la oferta de departamentos en venta en la Ciudad de Buenos Aires. El universo de estudio está compuesto por las unidades usadas y a estrenar publicadas en el portal inmobiliario *Argenprop*, el cual se completa con la evolución de las operaciones inmobiliarias de compraventa y actos hipotecarios, en base a los datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires. A continuación, se presentan las observaciones más salientes con eje en el 1er. trimestre de 2026 –último dato disponible, de carácter provisorio–.

Principales resultados

En el 1er. trimestre se registró un aumento del precio de publicación del metro cuadrado de los departamentos usados y a estrenar en venta, que promedió un 4,6% para el conjunto de la Ciudad¹. Si bien el crecimiento general fue inferior al del trimestre previo, se sostuvo la tendencia alcista que inició a comienzos de 2024 y lleva nueve períodos consecutivos.

Las particularidades por ambiente y condición de antigüedad muestran que el incremento del valor del metro cuadrado de las unidades a estrenar fue muy superior a la suba de las usadas, con los departamentos de 3 ambientes liderando el alza de precios. Más aun, el monto medio de publicación ralentizó su crecimiento interanual en todos los casos, excepto para los 3 ambientes a estrenar. Este fenómeno podría asociarse, por un lado, a la progresiva retracción de la oferta de unidades nuevas de 2 dormitorios –de acuerdo con decisiones de inversión que priorizan la construcción de viviendas pequeñas– y, por el otro, a la mayor proporción de publicaciones en zonas de alta valorización inmobiliaria del metro cuadrado, como Palermo y Recoleta. Para poner la situación general del mercado en perspectiva, el nivel del metro cuadrado continúa muy por debajo de los registros máximos de la serie para el mercado de usados (-19,0%) en tanto que para el segmento a estrenar la diferencia se redujo a solo 2,0%.

En cuanto al volumen en oferta, se observó un aumento de la cantidad de publicaciones tanto usadas como a estrenar en relación con el trimestre anterior. Este incremento permitió situar al *stock* de avisos en niveles cercanos al récord alcanzado en el 3er. trimestre de 2025, el más alto desde el inicio de la serie en 2015. Como resultado del mayor crecimiento relativo de departamentos usados publicados, subió el peso del segmento en el total de la oferta (+1,7 puntos porcentuales).

Cabe recordar que antes del impacto de la pandemia y las condiciones macroeconómicas que incidieron en el sector de la construcción, el conjunto a estrenar representaba en promedio 35,0% de la oferta, contra 24,3% que computó en los primeros tres meses de 2026.

El análisis de la distribución de publicaciones por comuna arrojó aumentos de participación en la comparación interanual para 6 de ellas: la Comuna 2 (Recoleta) registró la mayor suba, seguida de la 1 y 14 (Palermo). Por el contrario, en las Comunas 7, 6, 12 y 13 la proporción de departamentos publicados evidenció los mayores retrocesos del período, entre otras mermas menos significativas. El aumento de la oferta se distribuyó en forma relativamente pareja en el territorio porteño en relación con el trimestre previo.

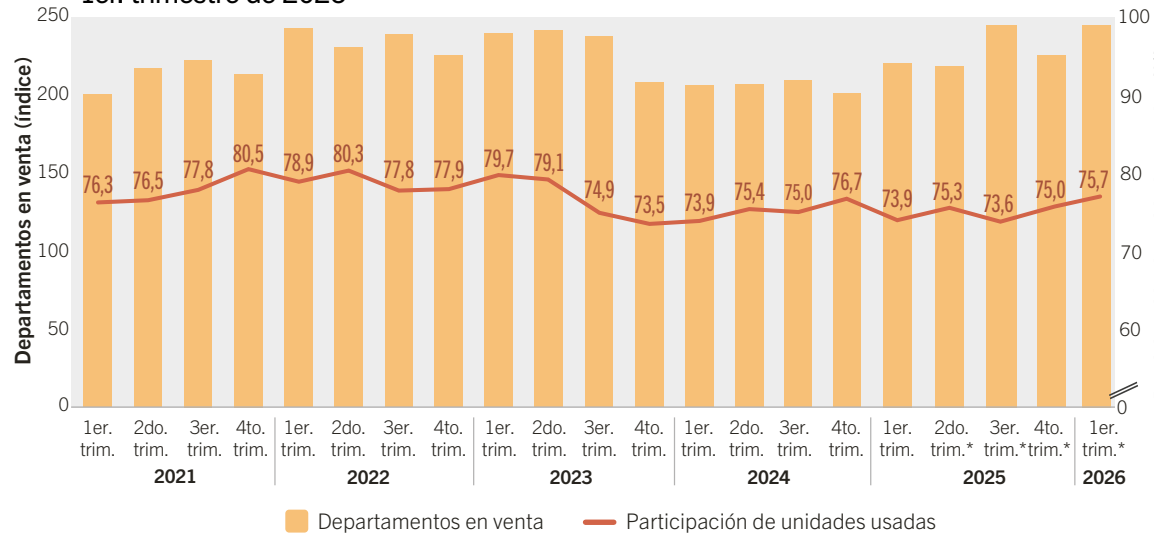
Los precios de publicación mostraron valores promedio máximos en la Comuna 14 que ostentó la valorización por metro cuadrado más elevada, con la excepción de la Comuna 1 en las unidades de 2 ambientes a estrenar –por la tracción de Puerto Madero– y, por escaso margen, la Comuna 13 (Núñez, Belgrano y Colegiales) para los monoambientes usados. En el extremo opuesto, las menores valuaciones se repartieron entre las comunas del Sur de la Ciudad: 4, 8 y 9.

Por último, entre enero y marzo de 2026 se registraron 12.580 escrituras de compraventa de inmuebles, equivalentes a un descenso interanual de 0,8% que conformó la primera caída tras quince trimestres contiguos de aumento. Por el lado de las escrituras hipotecarias el retroceso fue muy marcado: los 2.191 actos dieron lugar a una reducción de 24,5% contra el mismo período del año anterior. Subyace un registro base de comparación muy elevado junto a una menor adjudicación de créditos debido a modificaciones en las condiciones de la oferta hipotecaria de los principales bancos públicos que tuvo lugar los últimos días de 2025. A pesar de estos resultados, en el período las escrituras marcaron el tercer mejor 1er. trimestre de los últimos diez años y el volumen de hipotecas, el segundo mayor, tras el *boom* de los créditos en unidades de valor adquisitivo de 2018.

¹ Corresponde al promedio simple de las variaciones interanuales por tipo y ambiente.

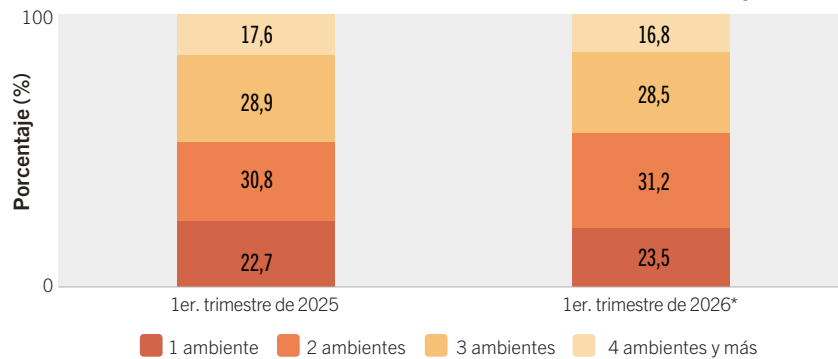
Caracterización de la oferta de departamentos

G.1 Departamentos publicados en venta (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021/ 1er. trimestre de 2026



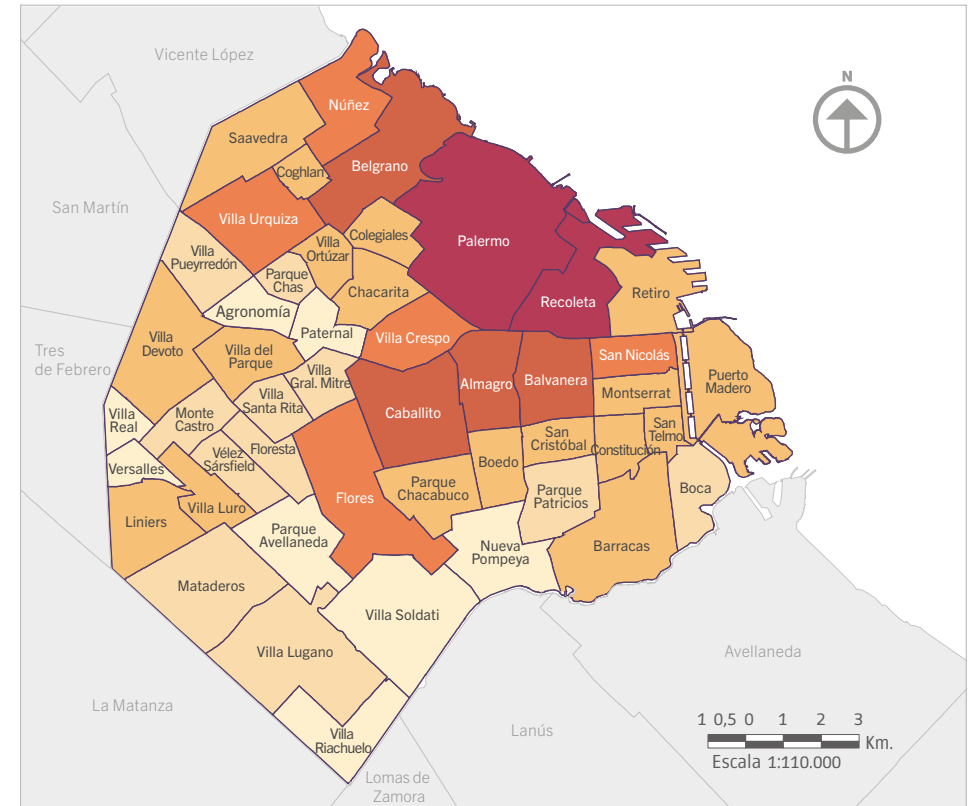
*Dato provisorio.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de Argenprop.

G.2 Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Años 2025 y 2026



*Dato provisorio.
Nota: la suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

M.1 Participación porcentual de departamentos publicados en venta por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2026



Participación de departamentos en venta

- Hasta 0,49%
- Entre 0,50% y 0,99%
- Entre 1,00% y 2,49%
- Entre 2,50% y 4,99%
- Entre 5,00% y 7,49%
- 7,50% y más

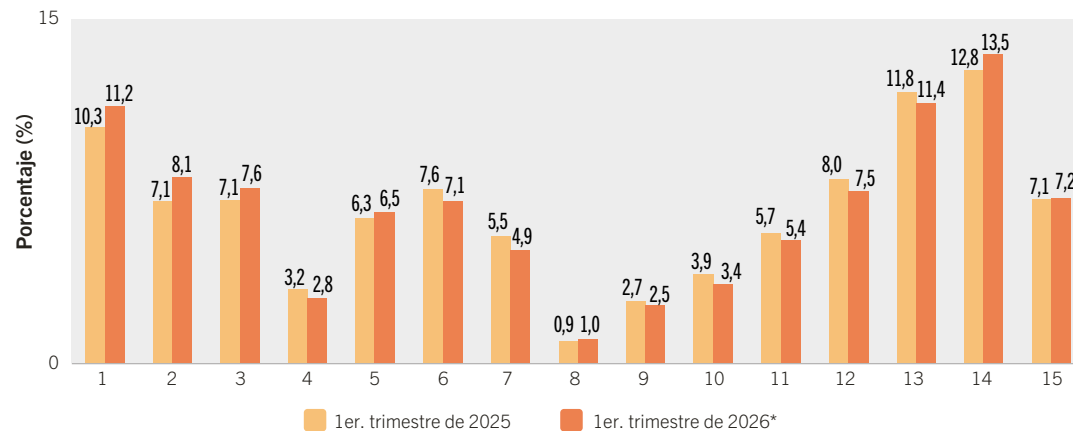
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de Argenprop, datos provisorios.

C.1 Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2026

Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 amb. y más	Total	A estrenar	Usados
Total	100,0	23,5	31,2	28,5	16,8	100,0	24,3	75,7
1	100,0	27,7	29,1	26,9	16,3	100,0	15,4	84,6
2	100,0	23,0	25,1	26,8	25,0	100,0	14,2	85,8
3	100,0	24,0	29,9	28,7	17,4	100,0	14,5	85,5
4	100,0	14,7	33,1	36,8	15,4	100,0	15,4	84,6
5	100,0	23,3	34,4	27,8	14,5	100,0	24,7	75,3
6	100,0	14,3	28,2	32,9	24,6	100,0	20,0	80,0
7	100,0	15,9	31,1	31,8	21,2	100,0	19,3	80,7
8	100,0	5,1	18,0	51,9	25,1	100,0	8,1	91,9
9	100,0	16,8	33,1	40,7	9,4	100,0	33,9	66,1
10	100,0	22,0	35,0	29,8	13,2	100,0	29,9	70,1
11	100,0	23,1	33,4	31,3	12,2	100,0	32,3	67,7
12	100,0	28,1	37,9	24,5	9,4	100,0	39,2	60,8
13	100,0	24,0	29,9	27,9	18,1	100,0	29,6	70,4
14	100,0	25,8	30,6	25,6	18,0	100,0	27,1	72,9
15	100,0	30,3	36,0	24,3	9,5	100,0	32,6	67,4

Nota: la suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*, datos provisorios.

G.3 Participación porcentual de departamentos publicados en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Años 2025 y 2026



*Dato provisorio.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de *Argenprop*.

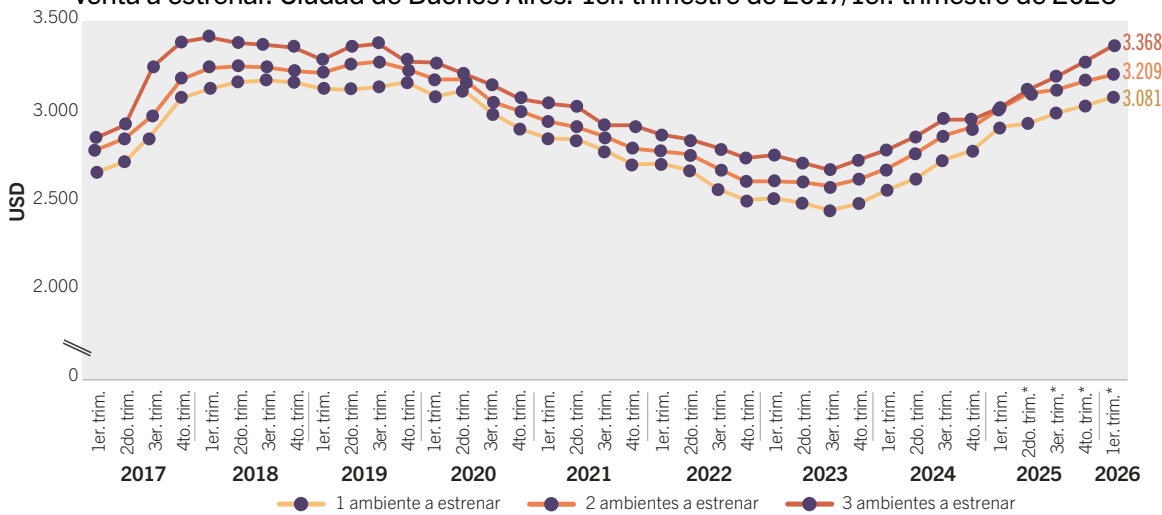
Precio de departamentos de 1, 2 y 3 ambientes

C.2 Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta, variación porcentual interanual e indicadores seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2026

Departamentos	Precio del metro cuadrado		Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
	(USD)	Variación interanual (%)			
A estrenar	1 ambiente	3.081	5,8	34	103.326
	2 ambientes	3.209	6,3	47	149.834
	3 ambientes	3.368	11,4	70	235.960
Usados	1 ambiente	2.569	1,5	32	81.040
	2 ambientes	2.338	1,5	42	98.616
	3 ambientes	2.153	0,9	65	139.048

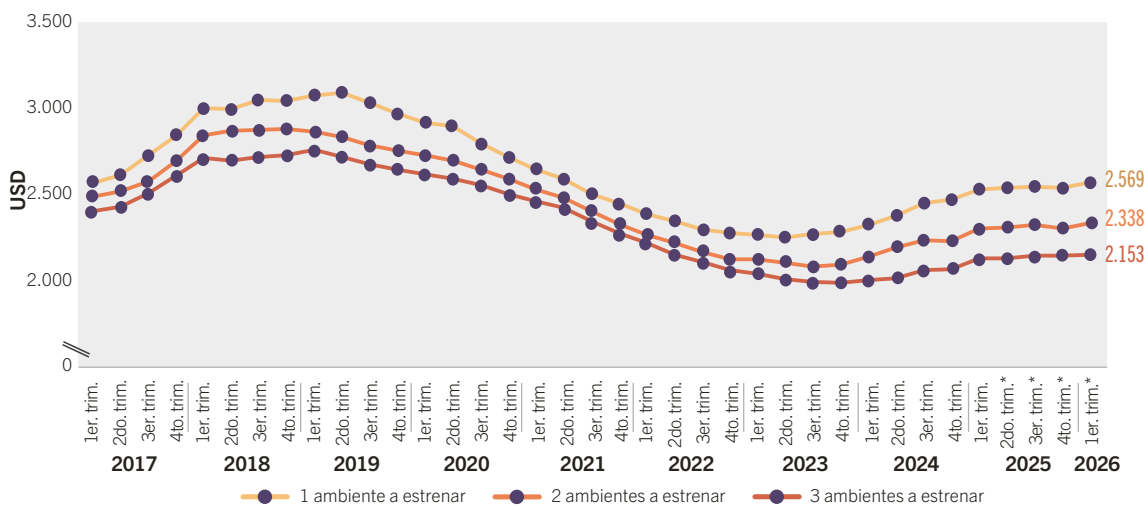
//Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*, datos provisorios.

G.4 Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta a estrenar. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017/1er. trimestre de 2026



*Dato provisorio.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

G.5 Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta usados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017/1er. trimestre de 2026



*Dato provisorio.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

C.3 Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2026

Comuna	A estrenar			Usados		
	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	3.081	3.209	3.368	2.569	2.338	2.153
1	3.205	4.014	4.024	2.326	2.370	2.433
2	3.745	3.832	3.481	2.891	2.687	2.590
3	2.484	2.540	2.983	2.064	1.736	1.609
4	2.619	2.572	2.626	1.896	1.770	1.578
5	2.719	2.956	2.849	2.372	2.087	2.011
6	2.869	3.116	3.231	2.512	2.291	2.167
7	2.487	2.579	2.834	2.277	2.011	1.813
8	///	///	///	///	1.568	1.075
9	2.345	2.530	2.666	2.040	1.853	1.638
10	2.366	2.579	2.696	2.074	1.955	1.785
11	2.594	2.782	3.230	2.422	2.273	2.167
12	3.082	3.235	3.302	2.752	2.782	2.559
13	3.554	3.839	3.977	3.187	2.941	2.766
14	3.789	3.919	4.220	3.166	3.125	2.879
15	2.854	3.029	3.206	2.618	2.516	2.248

///Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de Argenprop, datos provisorios.

C.4 Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 1 ambiente. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2026

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	3.081	2.569	1,5
Almagro	2.810	2.422	-0,4
Balvanera	2.541	2.091	1,0
Barracas	///	2.243	5,6
Belgrano	3.628	3.225	6,7
Boca	///	1.565	4,5
Boedo	2.323	2.197	8,1
Caballito	2.869	2.512	0,1
Chacarita	3.026	2.779	-1,3
Coghlan	2.977	2.846	5,6
Colegiales	3.535	3.186	7,3
Constitución	2.614	1.956	-2,5
Flores	2.435	2.214	4,4
Floresta	///	1.947	-5,4
Liniers	2.467	2.120	5,9
Mataderos	///	2.016	3,6
Monte Castro	///	2.149	3,3
Montserrat	3.082	2.301	0,5
Núñez	3.475	3.101	0,8
Palermo	3.789	3.166	-0,7
Parque Chacabuco	///	2.417	4,4
Parque Chas	///	2.494	0,8
Parque Patricios	///	1.874	0,3
Recoleta	3.745	2.891	1,3
Retiro	3.323	2.353	-5,3
Saavedra	2.905	2.772	3,8

Continúa

C.4 Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
San Cristóbal	2.349	2.006	0,2
San Nicolás	///	2.012	-3,5
San Telmo	///	2.240	-2,4
Vélez Sarsfield	///	2.010	1,1
Villa Crespo	2.940	2.607	0,0
Villa del Parque	///	2.518	7,6
Villa Devoto	2.974	2.516	4,1
Villa Gral. Mitre	///	2.211	-3,4
Villa Luro	2.329	2.105	3,3
Villa Ortúzar	///	2.564	2,5
Villa Pueyrredón	///	2.432	1,2
Villa Santa Rita	///	2.201	5,6
Villa Urquiza	3.253	2.791	1,8

///Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*, datos provisorios.

La amplitud de la oferta permitió establecer precios de referencia del metro cuadrado para la mayor parte de los barrios porteños en el segmento de departamentos usados. El alza promedio a nivel Ciudad mostró un incremento de 1,5% para los departamentos de 1 ambiente donde sobresalen Boedo, Villa del Parque, Colegiales y Belgrano con las subas más destacadas, mientras que Retiro y Floresta registraron las caídas más importantes. Por el lado de los 2 ambientes, el valor promedio de las publicaciones también creció 1,5%; en ese conjunto Villa Santa Rita, Villa Lugano, Chacarita y Saavedra encabezaron los aumentos y Parque Avellaneda y San Telmo, los descensos. En tanto, los 3 ambientes crecieron en promedio 0,9%: en Coghlan, Villa Riachuelo, Villa Pueyrredón y Villa General Mitre los departamentos publicados aumentaron su valor en mayor proporción. Por el contrario, los retrocesos de precios fueron mayores en Chacarita, Versalles y Liniers.

El segmento de unidades a estrenar mostró una oferta más reducida, con la representatividad más alta para las unidades de 2 ambientes. Entre los barrios que permitieron el cálculo de precios de referencia se encuentran los que históricamente se destacan por su oferta a estrenar: Palermo, Belgrano, Núñez, Recoleta y Colegiales, todos con valores del metro cuadrado superiores al promedio de la Ciudad, junto al exclusivo barrio de Puerto Madero.

C.5 Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 2 ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2026

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	3.209	2.338	1,5
Agronomía	///	2.174	-0,4
Almagro	2.991	2.122	0,6
Balvanera	2.666	1.723	-1,6
Barracas	2.676	1.969	-2,9
Belgrano	3.997	2.938	2,6
Boca	///	1.525	2,5
Boedo	///	1.954	0,9
Caballito	3.116	2.291	-0,8
Chacarita	3.158	2.684	10,8
Coghlan	3.016	2.752	-2,8
Colegiales	3.636	2.725	5,8
Constitución	///	1.553	-2,2
Flores	2.531	1.947	2,9
Floresta	///	1.718	-2,7
La Paternal	///	2.024	5,6
Liniers	2.625	1.941	1,2
Mataderos	2.485	1.806	-2,8
Monte Castro	///	2.162	5,4
Montserrat	2.977	1.782	-1,7
Nueva Pompeya	///	1.476	2,6
Núñez	3.743	3.083	2,9
Palermo	3.919	3.125	0,5
Parque Avellaneda	///	1.648	-5,7
Parque Chacabuco	///	2.174	0,5
Parque Chas	///	2.516	3,3

Continúa

C.5 Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Parque Patricios	///	1.679	-1,6
Puerto Madero	7.190	6.009	2,4
Recoleta	3.832	2.687	-0,2
Retiro	///	2.328	0,0
Saavedra	3.387	2.855	9,4
San Cristóbal	2.348	1.781	-0,6
San Nicolás	///	1.810	-0,8
San Telmo	///	1.896	-5,1
Vélez Sarsfield	///	1.795	-0,4
Villa Crespo	3.036	2.426	-0,6
Villa del Parque	2.707	2.253	-1,9
Villa Devoto	3.023	2.486	4,0
Villa Gral. Mitre	///	1.962	-0,4
Villa Lugano	///	1.444	12,1
Villa Luro	2.657	2.157	3,6
Villa Ortúzar	///	2.881	4,6
Villa Pueyrredón	///	2.472	6,4
Villa Santa Rita	///	2.188	12,1
Villa Urquiza	3.231	2.834	3,3

///Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*, datos provisionarios.

C.6 Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 3 ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2026

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	3.368	2.153	0,9
Almagro	2.931	2.052	0,6
Balvanera	3.039	1.597	0,7
Barracas	2.668	1.779	-1,6
Belgrano	4.045	2.768	4,6
Boca	///	1.332	0,9
Boedo	///	1.802	-4,2
Caballito	3.231	2.167	-0,1
Chacarita	3.193	2.154	-8,7
Coghlan	///	2.716	10,4
Colegiales	3.564	2.674	0,2
Constitución	///	1.317	-1,1
Flores	2.780	1.742	-1,7
Floresta	///	1.728	4,4
La Paternal	///	1.845	1,2
Liniers	2.755	1.620	-7,8
Mataderos	2.573	1.741	-2,2
Monte Castro	///	1.927	-5,5
Montserrat	///	1.608	-0,9
Nueva Pompeya	///	1.322	-4,0
Núñez	4.065	2.847	-1,2
Palermo	4.220	2.879	3,8
Parque Avellaneda	///	1.524	-0,1
Parque Chacabuco	///	2.037	1,0

Continúa

C.6 Conclusión

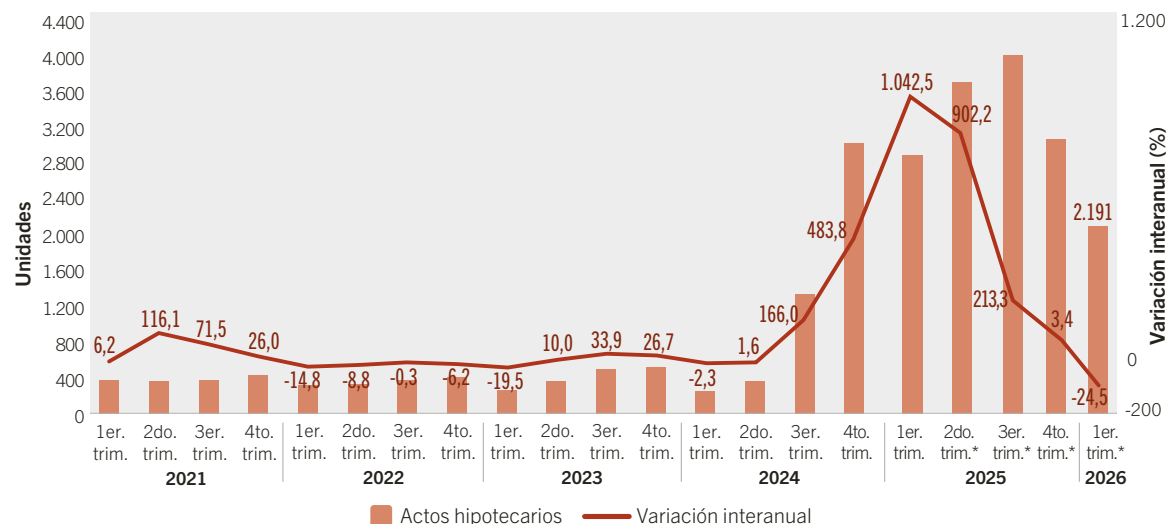
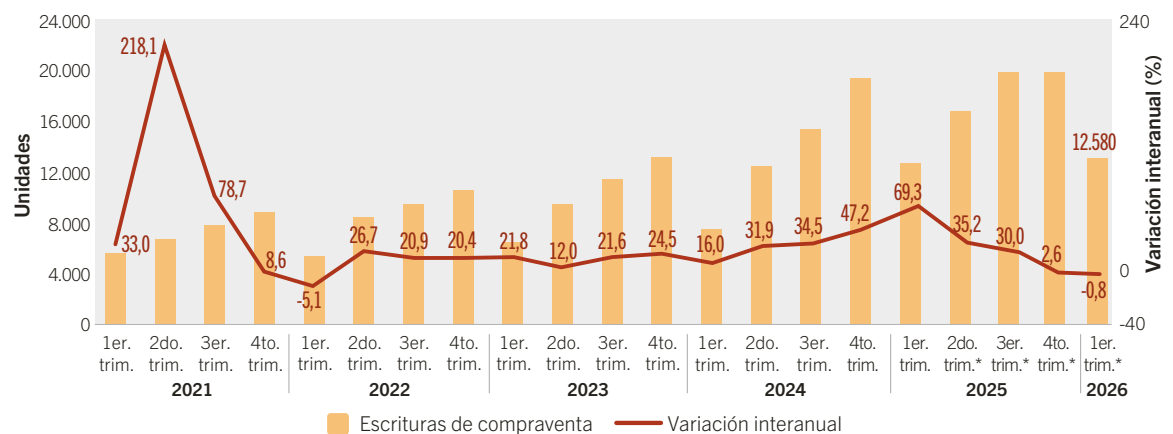
Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Parque Patricios	///	1.586	1,2
Puerto Madero	6.155	5.623	0,5
Recoleta	3.481	2.590	-3,6
Retiro	///	2.465	6,4
Saavedra	3.428	2.558	4,5
San Cristóbal	///	1.671	-2,5
San Nicolás	///	1.669	-3,2
San Telmo	///	1.784	-0,8
Vélez Sarsfield	///	1.614	-1,3
Versalles	///	1.676	-8,4
Villa Crespo	3.107	2.103	1,0
Villa del Parque	3.161	2.076	-1,9
Villa Devoto	3.415	2.390	-2,5
Villa Gral. Mitre	///	1.912	7,3
Villa Lugano	///	996	-3,3
Villa Luro	2.791	1.890	0,3
Villa Pueyrredón	///	2.177	8,4
Villa Riachuelo	///	1.497	9,0
Villa Santa Rita	///	2.059	-3,5
Villa Urquiza	3.268	2.647	-0,3

///Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*, datos provisorios.

Escrituras de compraventa de inmuebles

G.6 Escrituras de compraventa de inmuebles, actos hipotecarios y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021/1er. trimestre de 2026



*Dato provisorio.

Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

Aspectos metodológicos

En el presente trabajo se expone el análisis de la oferta de departamentos en venta de la Ciudad de Buenos Aires. El universo de estudio comprende las unidades usadas y a estrenar, publicadas en el portal inmobiliario *Argenprop*. Los datos se analizan y sistematizan trimestralmente, para lo cual se considera el conjunto publicado al cierre del primer mes, al que se adicionan las publicaciones que inician o modifican alguno de sus parámetros en los dos meses siguientes, para completar el período de referencia. Para las variables de *stock*, se contabiliza una única publicación por propiedad ofertada que debe cumplir con un conjunto preestablecido de datos válidos. La información presentada es de carácter provisorio.

El precio promedio del metro cuadrado corresponde al cociente entre el precio de oferta publicado y la superficie cubierta informada, expresado en dólares.

En particular, los precios se calculan para los departamentos de 1 a 3 ambientes, usados y a estrenar, por barrio y comuna, en la medida en que la cantidad de publicaciones lo permita. Se establece un mínimo requerido de registros para la difusión de resultados con desagregación geográfica.

Fecha de publicación: 28/05/2026

Para más información estadística podés seguirnos en nuestras redes,
visitarnos en nuestra web o consultarnos por mail.