

Dinámica del mercado de venta de departamentos.

Ciudad de Buenos Aires.
2do. trimestre de 2026

Informe
de resultados

| 2052



Este informe 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, sobre la base de datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires. A continuación, se presentan las observaciones más salientes con eje en el 2do. trimestre de 2026 —último dato disponible, de carácter provisorio—.

Principales resultados

En el 2do. trimestre se registró un aumento interanual del precio de publicación del metro cuadrado de los departamentos en venta para todos los segmentos estudiados. La oferta de usados estuvo signada por incrementos entre 1,0% y 1,4%, según el tamaño de la unidad, y variaciones intertrimestrales entre -0,3% y 0,3%, lo cual confirma el contexto de estabilidad que alcanzó el sector en los últimos meses. Las unidades a estrenar continuaron exhibiendo un mayor dinamismo de precios en la comparación interanual, con movimientos al alza más pronunciados tal como se observa desde principios de 2024. El trimestre marcó, sin embargo, una nueva desaceleración de los valores de publicación.

El análisis por ambiente y condición de antigüedad indica que las unidades de 3 ambientes a estrenar lideraron el crecimiento, como había sucedido en los dos parciales anteriores. En particular, en abril/junio los precios publicados fueron, en promedio, 7,2% más elevados que los registros del mismo período de 2025. En segundo lugar, se ubicaron los monoambientes nuevos con una suba interanual de 5,8%.

Una mirada de la situación general del mercado en perspectiva muestra que el nivel del metro cuadrado para el segmento a estrenar acortó la brecha respecto de los valores máximos de la serie a apenas 2,0%. Por el contrario, el conjunto de los usados mantuvo sus valores de publicación muy por debajo de esos guarismos (-19,0%).

En cuanto al volumen en oferta, se observó un crecimiento de la cantidad de publicaciones tanto usadas como a estrenar en relación con el trimestre y año anterior. Este comportamiento permitió situar al *stock* de avisos en el nivel más alto desde el inicio de la serie en 2015, superando el récord alcanzado en el 3er. trimestre de 2025. En este marco, se registró un leve aumento del peso del segmento a estrenar en el total de la oferta. Cabe recordar que antes del impacto de la pandemia y las condiciones

macroeconómicas que incidieron en el sector de la construcción, la categoría a estrenar representaba en promedio 35,0% de la oferta, contra el 25,1% computado en el 2do. trimestre de 2026.

Tanto para la oferta de departamentos usados como a estrenar, las unidades de 1 ambiente traccionaron fuertemente la suba del *stock*, con ganancias netas de participación dentro del total en ambos casos, en detrimento de todos los demás grupos. Se destacan los 3 ambientes a estrenar, con una reducción absoluta de los avisos ofertados. Este fenómeno explicaría la mayor presión sobre los precios que mostraron estas unidades en el período.

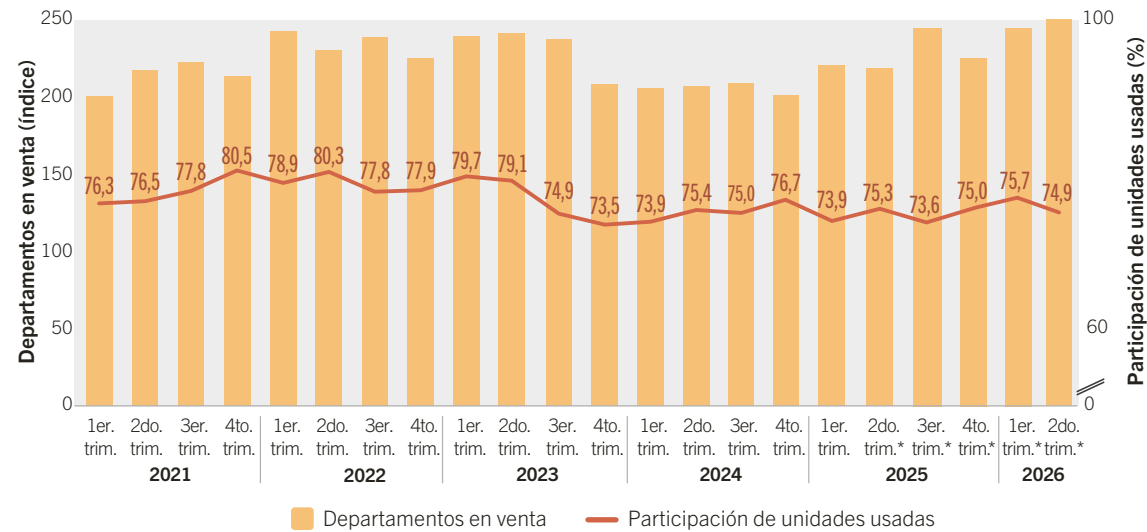
El análisis de la distribución de publicaciones por comuna arrojó aumentos de participación que no superaron el 1,0% para cinco de ellas en la comparación interanual, con los mayores incrementos en la 14 (Palermo), 2 (Recoleta) y 3 (Balvanera y San Cristóbal). Las reducciones de participación tampoco superaron esa magnitud, con las comunas 4, 1 y 15 liderando las disminuciones. En relación con el trimestre previo, el aumento de la oferta se distribuyó en forma muy pareja en el territorio porteño, con variaciones mínimas en la proporción de unidades publicadas por comuna.

Los precios de publicación mostraron valores promedio máximos en la Comuna 14 que ostentó la valorización por metro cuadrado más elevada en todos los segmentos estudiados, con la excepción de las unidades de 1 ambiente usadas que registraron el promedio más alto en la Comuna 13 (Núñez, Belgrano y Colegiales). En el extremo opuesto, las menores valuaciones se repartieron entre las comunas del sur de la Ciudad: 4, 8 y 9, que comprenden los barrios de Barracas, La Boca, Nueva Pompeya, Parque Patricios, Villa Soldati, Villa Riachuelo, Villa Lugano, Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda.

Por último, entre abril y junio se registraron 16.897 escrituras de compraventa de inmuebles, equivalentes a un aumento interanual marginal (0,3%), tras la leve caída del trimestre previo. En términos absolutos, las escrituras marcaron el mejor 2do. trimestre de los últimos 18 años. Por el lado de las escrituras hipotecarias (1.961 actos, -47,1%), la retracción prácticamente duplicó la observada durante el 1er. trimestre. Esto último se asocia a las modificaciones en las condiciones de la oferta hipotecaria por parte de los principales bancos públicos implementadas a fines de 2025, aunque corresponde destacar que el registro de comparación es un punto muy elevado de la serie.

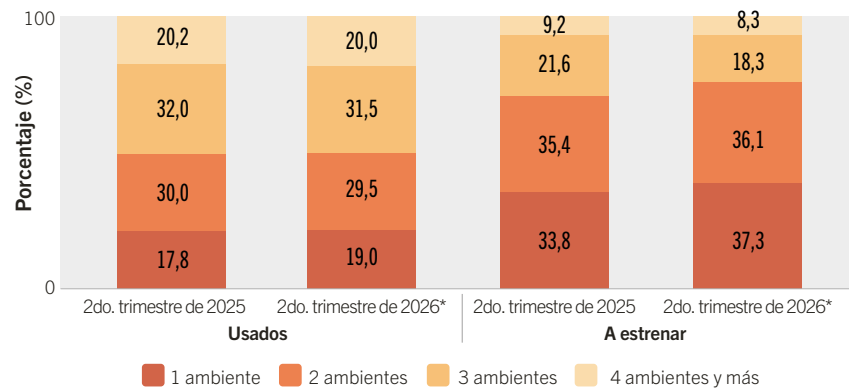
Caracterización de la oferta de departamentos

G.1 Departamentos publicados en venta (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021/ 2do. trimestre de 2026



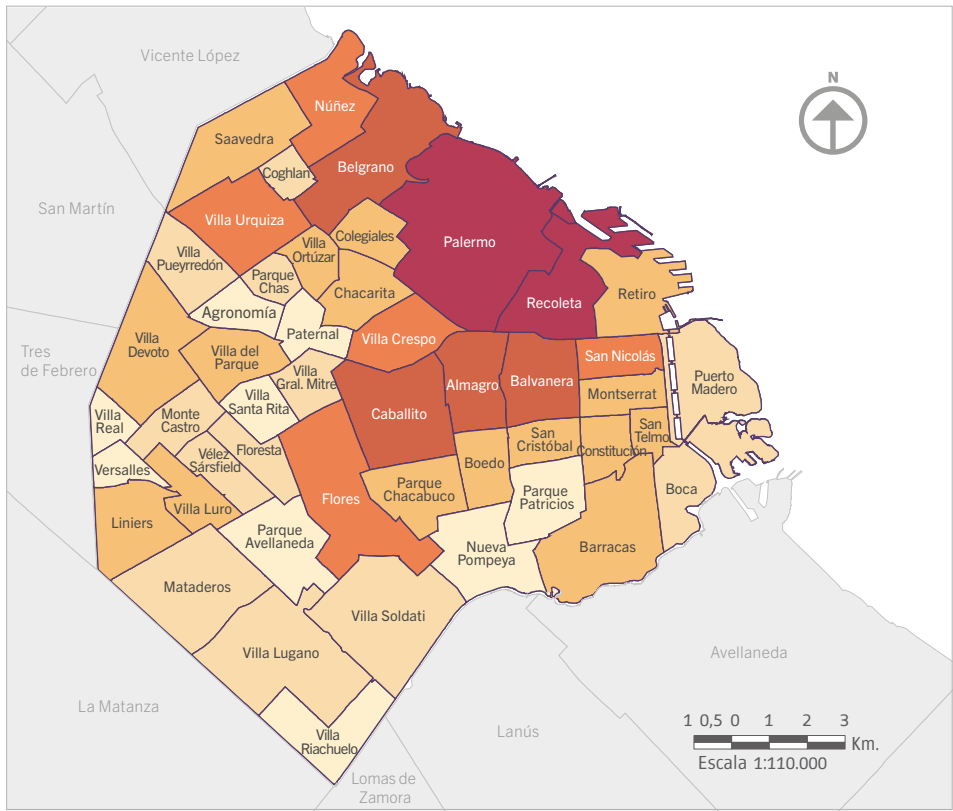
**Dato provisorio.*
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

G.2 Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por tipo según cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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*.

M.1 Participación porcentual de departamentos publicados en venta por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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

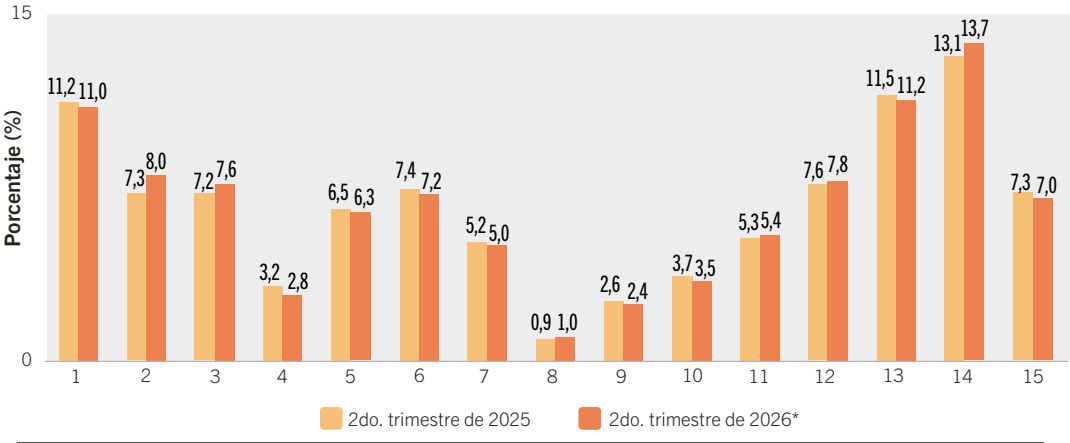
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*, datos provisorios.

C.1 Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2026

Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 amb. y más	Total	A estrenar	Usados
	(%)							
Total	100,0	23,6	31,2	28,2	17,1	100,0	25,1	74,9
1	100,0	28,3	28,8	26,9	16,0	100,0	15,0	85,0
2	100,0	23,3	24,1	26,8	25,8	100,0	15,6	84,4
3	100,0	25,4	28,5	29,0	17,1	100,0	14,4	85,6
4	100,0	15,1	33,5	35,2	16,2	100,0	16,4	83,6
5	100,0	22,4	35,0	28,1	14,5	100,0	22,9	77,1
6	100,0	14,7	29,1	30,8	25,4	100,0	20,3	79,7
7	100,0	15,8	30,5	31,9	21,8	100,0	19,1	80,9
8	100,0	5,3	14,7	50,5	29,5	100,0	9,7	90,3
9	100,0	15,3	35,8	37,8	11,2	100,0	39,7	60,3
10	100,0	21,9	35,5	30,5	12,1	100,0	30,5	69,5
11	100,0	20,9	33,6	31,1	14,4	100,0	34,7	65,3
12	100,0	27,6	39,1	24,9	8,4	100,0	39,4	60,6
13	100,0	24,2	29,4	28,3	18,2	100,0	30,2	69,8
14	100,0	26,3	31,2	24,2	18,3	100,0	28,3	71,7
15	100,0	31,3	34,6	24,3	9,8	100,0	34,6	65,4

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. 2do. 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.

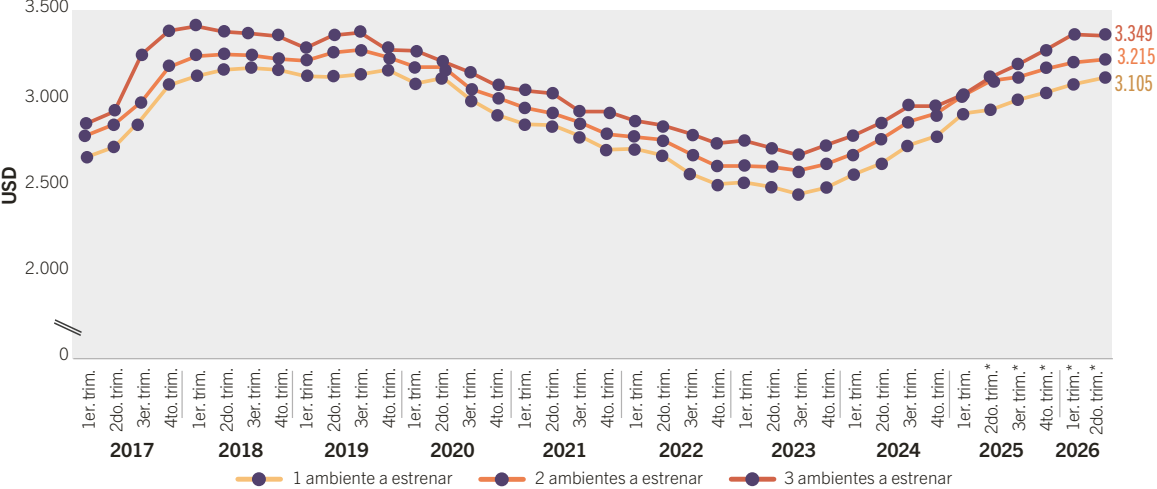
Precio de departamentos de 1, 2 y 3 ambientes

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

Departamentos		Precio del metro cuadrado		Tamaño (m²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
		(USD)	Variación interanual (%)			
A estrenar	1 ambiente	3.105	5,8	34	///	105.570
	2 ambientes	3.215	3,7	47	///	151.105
	3 ambientes	3.349	7,2	70	///	234.430
Usados	1 ambiente	2.561	1,0	32	23	81.952
	2 ambientes	2.343	1,4	42	36	98.406
	3 ambientes	2.160	1,2	65	45	140.400

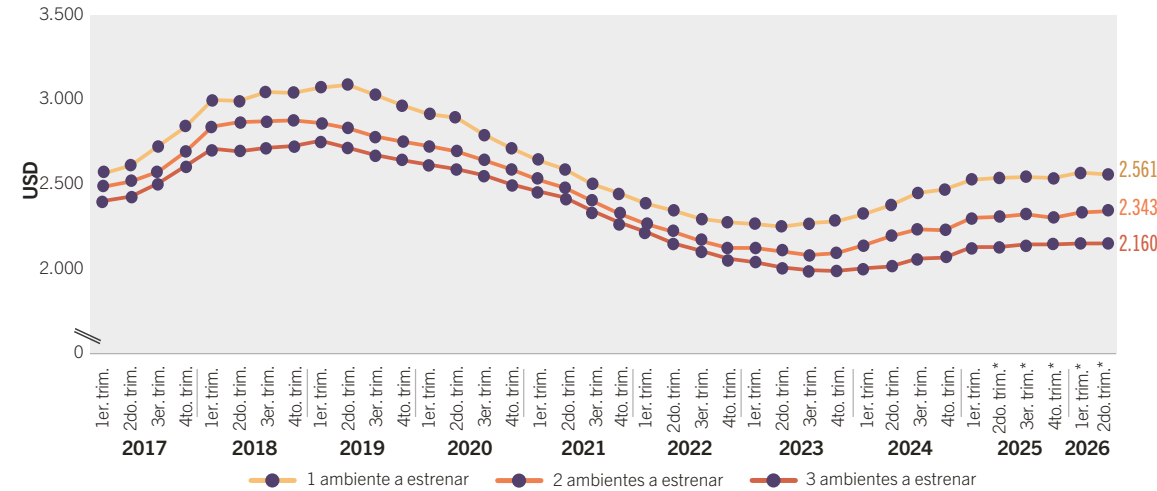
///Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de Argenprop, datos provisorios.

G.4 Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta a estrenar. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017/2do. 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 2017/2do. 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. 2do. trimestre de 2026

Comuna	A estrenar			Usados		
	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	3.105	3.215	3.349	2.561	2.343	2.160
1	3.279	3.814	4.122	2.319	2.318	2.402
2	3.735	3.893	3.457	2.890	2.680	2.616
3	2.471	2.475	2.883	2.034	1.721	1.599
4	2.526	2.374	2.495	1.832	1.770	1.595
5	2.688	2.926	2.810	2.380	2.084	1.989
6	2.858	3.208	3.251	2.432	2.317	2.181
7	2.467	2.486	2.804	2.262	2.059	1.800
8	///	///	///	///	1.536	1.036
9	2.321	2.515	2.749	2.065	1.839	1.663
10	2.331	2.546	2.619	2.111	1.936	1.820
11	2.623	2.750	3.073	2.455	2.254	2.207
12	3.071	3.251	3.235	2.725	2.783	2.649
13	3.539	3.900	3.847	3.207	3.009	2.799
14	3.885	4.005	4.174	3.172	3.118	2.855
15	2.905	3.046	3.156	2.634	2.545	2.258

///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. 2do. trimestre de 2026

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	3.105	2.561	1,0
Almagro	2.772	2.437	1,6
Balvanera	2.538	2.023	-2,3
Barracas	///	2.104	2,1
Belgrano	3.606	3.270	3,7
Boca	///	1.529	-1,6
Boedo	2.268	2.173	3,9
Caballito	2.858	2.432	-2,3
Chacarita	3.067	2.827	3,2
Coghlan	2.997	2.761	3,6
Colegiales	3.464	3.116	3,7
Constitución	2.445	1.986	-0,7
Flores	2.442	2.190	0,9
Floresta	///	1.933	-6,6
Liniers	2.477	2.066	2,1
Mataderos	///	2.089	2,5
Monte Castro	///	2.176	-0,2
Montserrat	3.274	2.249	0,2
Núñez	3.491	3.098	-3,1
Palermo	3.885	3.172	0,6
Parque Chacabuco	///	2.410	1,9
Parque Chas	///	2.477	-2,0
Puerto Madero	///	6.296	7,4
Recoleta	3.735	2.890	2,8
Retiro	3.389	2.363	-2,6
Saavedra	3.058	2.719	-0,3

Continúa

C.4 Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
San Cristóbal	2.343	2.060	2,6
San Nicolás	///	1.950	-4,5
San Telmo	///	2.227	-4,6
Vélez Sarsfield	///	1.974	6,7
Villa Crespo	3.041	2.624	2,0
Villa del Parque	///	2.549	6,3
Villa Devoto	2.962	2.559	2,3
Villa Gral. Mitre	///	2.320	3,4
Villa Luro	///	2.264	5,3
Villa Ortúzar	///	2.519	-2,0
Villa Pueyrredón	///	2.542	6,4
Villa Santa Rita	///	2.107	-2,5
Villa Urquiza	3.182	2.776	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 de publicaciones permitió establecer precios de referencia del metro cuadrado para la mayor parte de los barrios porteños dentro del segmento de departamentos usados. El alza promedio a nivel Ciudad mostró un incremento de 1,0% para los departamentos de 1 ambiente donde sobresalen Puerto Madero, Vélez Sarsfield, Villa Pueyrredón y Villa del Parque con las subas más destacadas, en tanto que Floresta, San Telmo y San Nicolás registraron las caídas más importantes. Por el lado de los 2 ambientes, el valor promedio de las publicaciones creció 1,4%. En ese conjunto, Villa Pueyrredón, Núñez, Villa Santa Rita, Parque Chas, Flores y Saavedra encabezaron los mayores aumentos, mientras que Floresta, San Nicolás y Constitución marcaron los principales descensos. En tanto, los 3 ambientes crecieron en promedio 1,2%: en Saavedra, Villa Pueyrredón, Villa Gral. Mitre y Coghlan los departamentos publicados aumentaron su valor de publicación en mayor proporción. Por el contrario, los mayores retrocesos de precio se dieron en Boedo, Liniers y Flores.

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, con valores del metro cuadrado muy por encima del 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. 2do. trimestre de 2026

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	3.215	2.343	1,4
Agronomía	///	2.106	6,0
Almagro	2.992	2.117	0,4
Balvanera	2.530	1.696	-0,5
Barracas	2.337	1.969	-2,2
Belgrano	4.039	2.958	2,9
Boca	///	1.506	1,7
Boedo	2.596	1.972	3,2
Caballito	3.208	2.317	0,9
Coghlan	3.100	2.871	0,1
Colegiales	3.688	2.779	5,7
Constitución	///	1.528	-3,8
Flores	2.429	1.974	6,3
Floresta	///	1.639	-7,2
Liniers	2.595	1.883	-1,1
Mataderos	2.549	1.808	-1,4
Monte Castro	2.567	2.226	4,5
Montserrat	3.069	1.787	1,0
Nueva Pompeya	///	1.457	5,7
Núñez	3.809	3.266	10,1
Palermo	4.005	3.118	0,9
Parque Avellaneda	///	1.728	-3,7
Parque Chacabuco	2.666	2.293	3,3
Parque Chas	///	2.604	6,5
Parque Patricios	///	1.713	1,2
Puerto Madero	6.717	5.805	-3,4

Continúa

C.5 Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Recoleta	3.893	2.680	-1,9
Retiro	///	2.259	-2,5
Saavedra	3.387	2.888	6,3
San Cristóbal	2.407	1.803	0,7
San Nicolás	///	1.777	-3,8
San Telmo	///	1.854	-3,5
Vélez Sarsfield	///	1.800	2,0
Villa Crespo	3.062	2.413	1,7
Villa del Parque	2.765	2.310	3,4
Villa Devoto	2.942	2.352	0,4
Villa Gral. Mitre	///	2.011	1,3
Villa Lugano	///	1.437	2,3
Villa Luro	2.646	2.135	0,2
Villa Ortúzar	3.111	2.826	3,6
Villa Pueyrredón	///	2.594	11,0
Villa Santa Rita	///	2.164	7,1
Villa Urquiza	3.256	2.775	1,1

///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.6 Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 3 ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2026

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	3.349	2.160	1,2
Agronomía	///	2.189	-3,0
Almagro	2.927	2.028	-1,6
Balvanera	3.016	1.590	-0,2
Barracas	///	1.818	-1,7
Belgrano	3.995	2.797	5,8
Boca	///	1.343	2,7
Boedo	///	1.772	-6,5
Caballito	3.251	2.181	0,8
Chacarita	///	2.205	-3,7
Coghlan	///	2.744	7,6
Colegiales	3.647	2.686	2,5
Constitución	///	1.284	-3,3
Flores	2.773	1.723	-4,3
Floresta	///	1.676	1,8
La Paternal	///	1.875	4,6
Liniers	2.760	1.689	-4,4
Mataderos	2.777	1.715	-3,3
Monte Castro	2.565	2.035	2,6
Montserrat	///	1.614	-1,3
Nueva Pompeya	///	1.342	-2,3
Núñez	3.746	2.909	3,6
Palermo	4.174	2.855	2,5
Parque Avellaneda	///	1.473	-1,2

Continúa

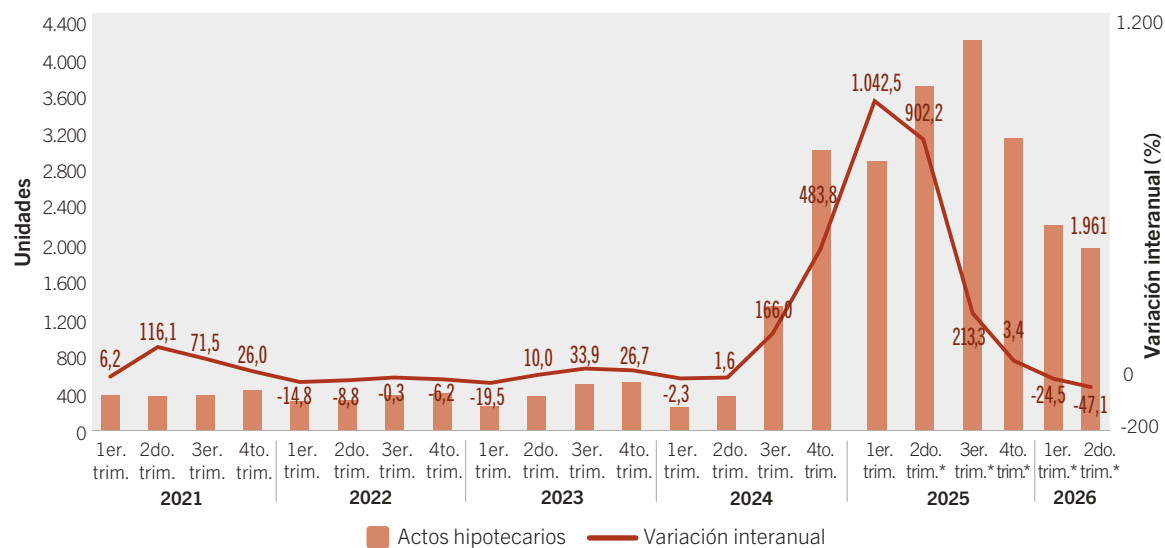
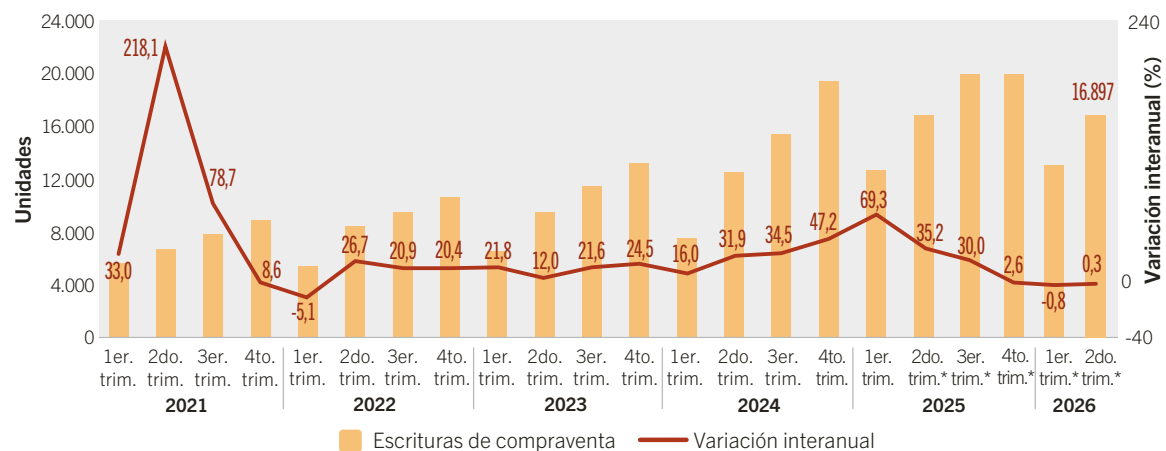
C.6 Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Parque Chacabuco	///	2.062	-0,1
Parque Patricios	///	1.574	-2,2
Puerto Madero	///	5.582	-0,5
Recoleta	3.457	2.616	-1,4
Retiro	///	2.458	3,7
Saavedra	3.139	2.760	11,5
San Cristóbal	///	1.644	-2,5
San Nicolás	///	1.674	-3,3
San Telmo	///	1.751	-2,3
Vélez Sarsfield	///	1.638	2,3
Versalles	///	1.770	3,2
Villa Crespo	3.135	2.172	2,6
Villa del Parque	3.075	2.164	3,3
Villa Devoto	3.276	2.447	5,6
Villa Gral. Mitre	///	1.861	8,3
Villa Lugano	///	974	-3,3
Villa Luro	2.747	1.923	-3,6
Villa Pueyrredón	///	2.366	10,4
Villa Riachuelo	///	1.392	-0,3
Villa Santa Rita	///	2.127	6,3
Villa Urquiza	3.307	2.684	4,3

///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 2021/2do. 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

El presente informe presenta 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: 28/08/2026

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