Dinámica del mercado de venta de departamentos.

Ciudad de Buenos Aires.
3er. trimestre de 2026

Informe de resultados | 2074

IDECBA

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 3er. trimestre de 2026 –último dato disponible, de carácter provisorio–.

Principales resultados

En el 3er. 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 0,1% y 1,3%, según el tamaño de la unidad, y variaciones intertrimestrales entre -0,5% y 0,6%, lo cual confirma el contexto de relativa estabilidad que alcanzó el sector en el último año. Las unidades a estrenar exhibieron un mayor dinamismo de precios en la comparación interanual, tal como se observa desde principios de 2024, y arrojaron movimientos al alza más pronunciados, entre 4,2% y 6,0%.

Por cantidad de ambientes y condición de antigüedad, el análisis muestra que, tanto para los departamentos nuevos como para los usados, el crecimiento fue liderado por las unidades de menor tamaño, desacelerándose para las unidades más grandes. Es así que los precios de publicación de los monoambientes a estrenar registraron la mayor suba interanual, de 6,0% y los pares usados hicieron lo mismo en ese subconjunto, con un incremento de 1,3%.

El mayor dinamismo del metro cuadrado para el segmento a estrenar permitió que se alcanzaran los valores máximos registrados con anterioridad a la pandemia, con excepción de los 3 ambientes que se ubicaron apenas por debajo con una brecha de 0,8%. En contraposición, los departamentos usados mantuvieron sus valores de publicación todavía alejados de los guarismos récord (-19,1%, en promedio).

La cantidad de publicaciones marcó una leve caída en relación con el año anterior (-3,8%) y con el trimestre previo. Por segmento, se destaca la menor oferta de avisos de unidades usadas, en tanto que el subconjunto a estrenar registró un mínimo incremento comparado con el parcial previo. Cabe puntualizar que en el 2do. trimestre de 2026 el *stock* de avisos alcanzó el nivel más alto desde el inicio de la serie en 2015, seguido por el del 3er. trimestre de 2025. Ambos períodos constituyen las referencias de comparación para el presente informe. La reducción de la oferta de departamentos usados explicó el ligero repunte del peso de las unidades a estrenar en el total de la oferta, hasta una fracción de 27,0%. La representación, no obstante, se mantiene lejos de los registros anteriores a 2020 –superiores a 35,0%–.

La composición de la oferta por condición de antigüedad presentó diferencias muy marcadas: en el trimestre, los monoambientes a estrenar explicaron más de 40% de la oferta total de ese segmento, mientras que, en el *stock* de usados, el peso de las unidades de 1 ambiente se redujo a la mitad (19,1%). Visto de otro modo, los departamentos de 1 y 2 ambientes concentraron el 48,8% del total del mercado de usados cuando, en la estructura de los nuevos, el mismo conjunto superó las tres cuartas partes de la oferta.

En términos de dinámica, la disminución de las publicaciones de los usados fue más pareja entre los distintos tamaños de las unidades, lo que generó variaciones de participación más suaves. Dentro del segmento a estrenar, las viviendas más grandes (3 y 4 ambientes y más) mostraron pérdidas netas de peso más marcadas, lo que favoreció una mayor concentración de la oferta de avisos en los departamentos pequeños.

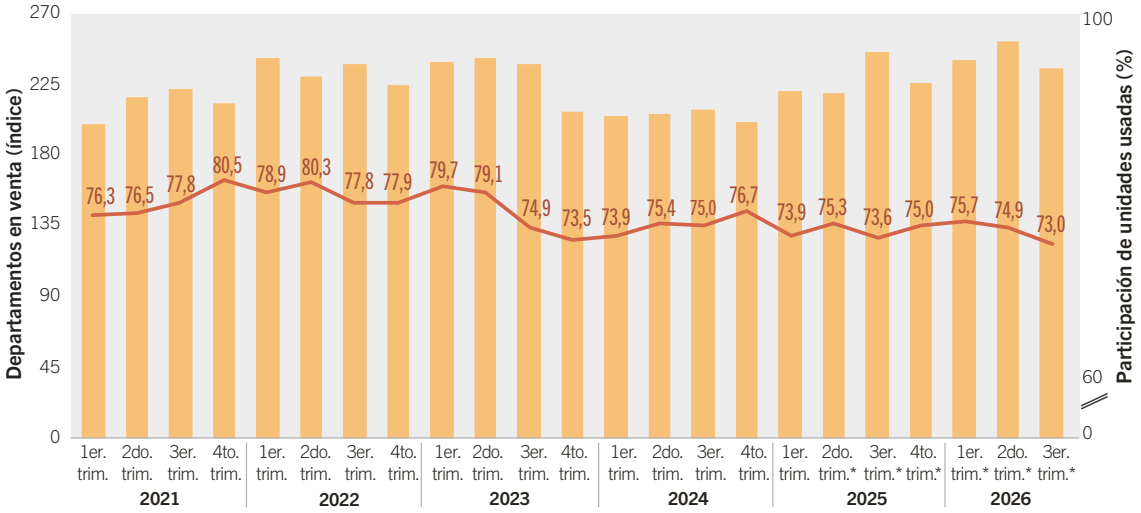
Los precios por comuna alcanzaron valores de publicación promedio máximos en la Comuna 14, que ostentó la valorización por metro cuadrado más elevada en cuatro de los seis segmentos estudiados, con excepción de las unidades de 1 ambiente a estrenar en la Comuna 2 (Recoleta) y de 1 ambiente usadas en la 13 (Núñez, Belgrano y Colegiales). En el extremo opuesto, las menores valuaciones se repartieron entre las Comunas 9 y 7 para los departamentos a estrenar (Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda; Flores y Parque Chacabuco) y las Comunas 4 y 8, al sur de la Ciudad, para los usados (Barracas, La Boca, Nueva Pompeya, Parque Patricios; Villa Soldati, Villa Riachuelo, Villa Lugano).

Por último, entre julio y septiembre se registraron 18.718 escrituras de compraventa de inmuebles, equivalentes a un descenso interanual de 6,5%. Cabe aclarar que se trata de un volumen muy importante de operaciones, dado que el período de comparación constituyó el mejor registro de la serie desde 2018. Por el lado de las escrituras hipotecarias (3.274 actos, -22,4%), si bien se observó una retracción interanual, se verificó el mismo fenómeno asociado al alto valor del 3er. trimestre de 2025, que constituyó el más elevado de los últimos 8 años. En este punto, se destaca el significativo repunte de los actos con hipoteca en relación con los tres meses previos, asociado a las modificaciones recientes en las condiciones de la oferta de préstamos por parte de los principales bancos públicos y privados[1].

1 En agosto de 2026, el Gobierno anunció el uso del Fondo de Garantía de Sustentabilidad de la ANSES para financiar créditos hipotecarios (reglamentación mediante la Comunicación "A" 8475 y convocatoria al primer tramo a través de la Comunicación "B" 13223 del BCRA). El mecanismo canalizó recursos previsionales hacia los bancos mediante subastas de plazos fijos en UVA para ampliar la oferta de préstamos a largo plazo a tasas limitadas.

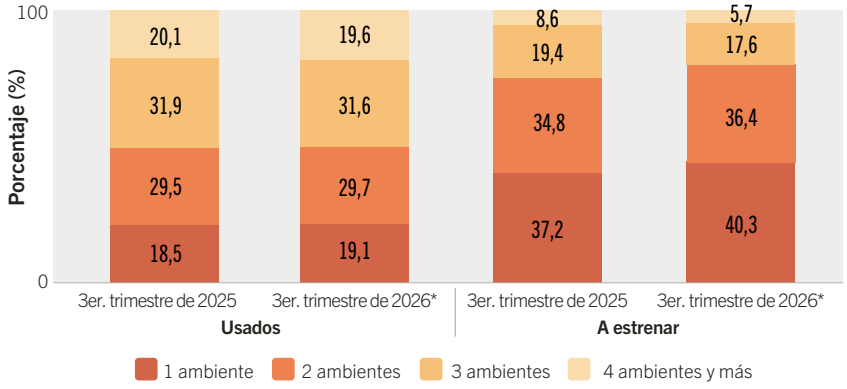
Caracterización de la oferta de departamentos

G.1 Departamentos publicados en venta (índice base 2018=100) y participación porcentual de unidades usadas. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021/ 3er. trimestre de 2026



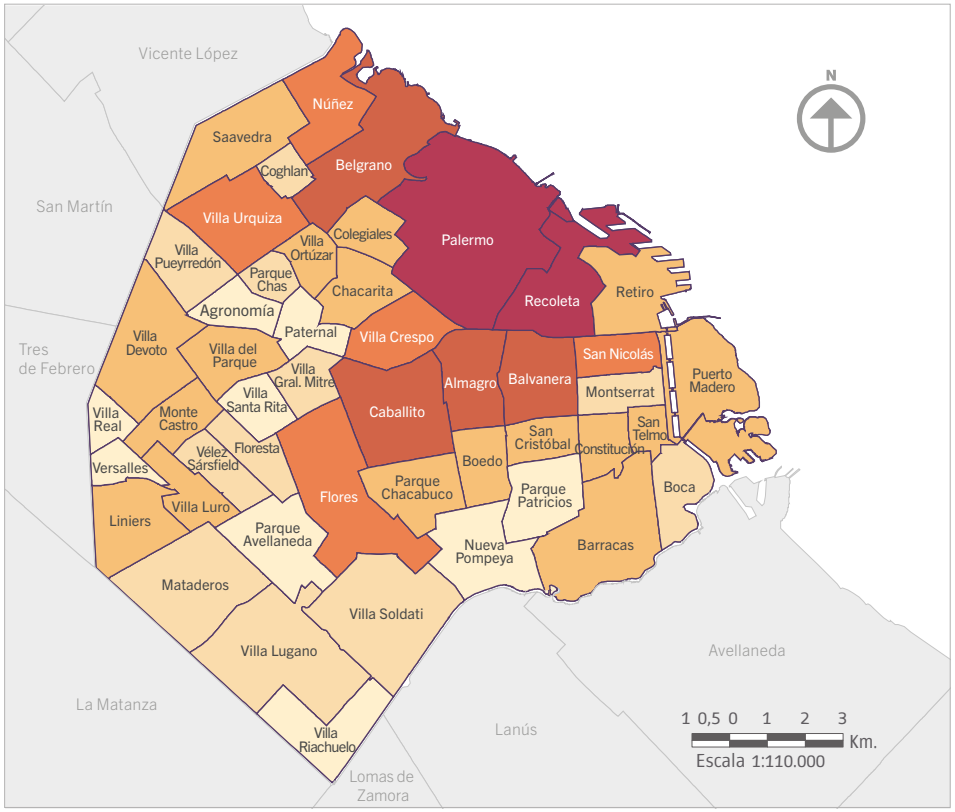
*Dato provisorio.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

G.2 Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por tipo según cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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. 3er. 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

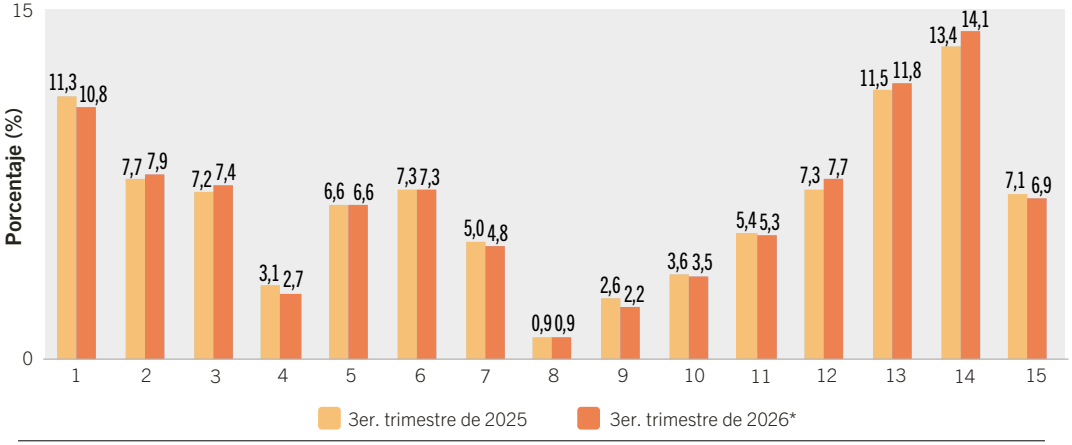
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*, datos provisorios.

C.1 Distribución porcentual de departamentos publicados en venta por cantidad de ambientes y por tipo según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2026

Comuna	Total	1 amb.	2 amb.	3 amb.	4 amb. y más	Total	A estrenar	Usados
	(%)							
Total	**100,0**	**24,8**	**31,5**	**27,8**	**15,8**	**100,0**	**27,0**	**73,0**
1	**100,0**	28,9	29,1	26,8	15,3	**100,0**	14,8	85,2
2	**100,0**	24,0	25,0	25,0	25,9	**100,0**	16,7	83,3
3	**100,0**	25,4	29,0	29,8	15,8	**100,0**	15,0	85,0
4	**100,0**	16,2	33,2	35,4	15,1	**100,0**	18,5	81,5
5	**100,0**	24,1	35,9	27,5	12,5	**100,0**	26,2	73,8
6	**100,0**	15,9	28,9	31,1	24,1	**100,0**	22,0	78,0
7	**100,0**	16,0	30,9	32,8	20,4	**100,0**	19,0	81,0
8	**100,0**	6,7	14,5	50,6	28,2	**100,0**	7,6	92,4
9	**100,0**	17,7	34,0	36,8	11,5	**100,0**	36,5	63,5
10	**100,0**	21,6	35,6	31,1	11,7	**100,0**	30,8	69,2
11	**100,0**	21,3	33,1	32,6	13,0	**100,0**	35,6	64,4
12	**100,0**	29,5	39,2	23,8	7,5	**100,0**	42,2	57,8
13	**100,0**	27,0	30,3	27,3	15,4	**100,0**	34,9	65,1
14	**100,0**	28,7	31,2	23,5	16,6	**100,0**	31,2	68,8
15	**100,0**	30,4	36,3	24,0	9,2	**100,0**	37,4	62,6

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. 3er. 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*.

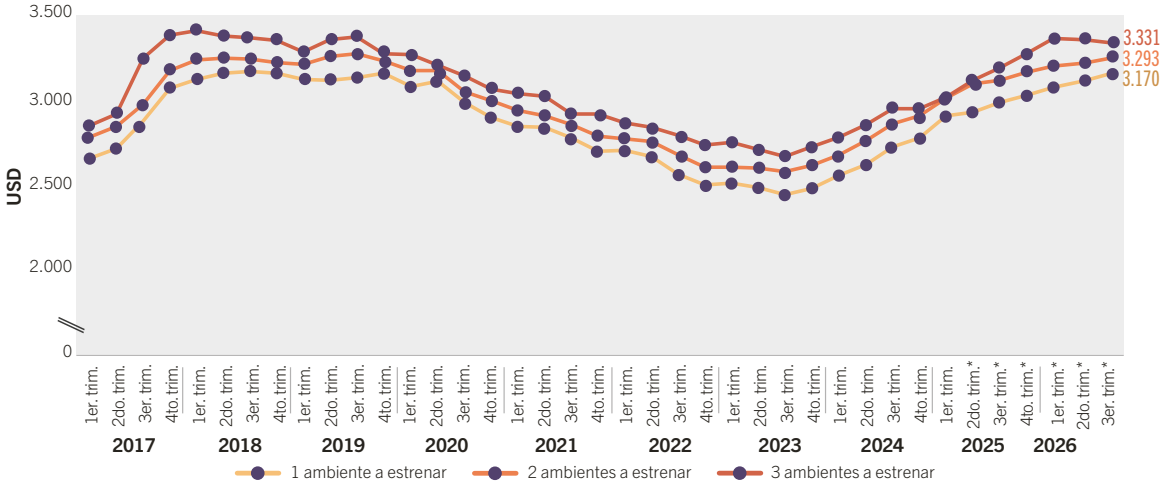
Precio de departamentos de 1, 2 y 3 ambientes

C.2 Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta, variación porcentual interanual e indicadores seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2026

Departamentos		Precio del metro cuadrado (USD)	Precio del metro cuadrado Variación interanual (%)	Tamaño (m^2)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
A estrenar	1 ambiente	3.170	6,0	34	///	107.780
	2 ambientes	3.293	5,5	47	///	154.771
	3 ambientes	3.331	4,2	70	///	233.170
Usados	1 ambiente	2.578	1,3	32	23	82.496
	2 ambientes	2.342	0,8	42	36	98.364
	3 ambientes	2.148	0,1	65	45	139.620

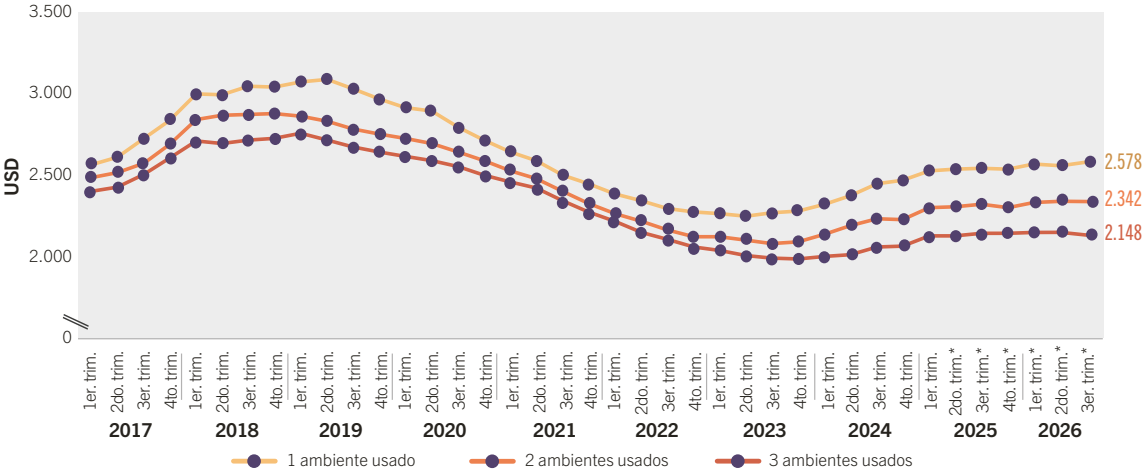
///Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas.
Fuente: Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*, datos provisorios.

G.4 Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta a estrenar. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2017/3er. 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 2017/3er. 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. 3er. trimestre de 2026

Comuna	A estrenar			Usados		
	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
Total	**3.170**	**3.293**	**3.331**	**2.578**	**2.342**	**2.148**
1	3.216	3.993	4.021	2.374	2.417	2.405
2	3.877	4.021	3.656	2.901	2.736	2.615
3	2.559	2.628	2.997	2.024	1.711	1.600
4	2.614	2.847	2.720	1.859	1.733	1.614
5	2.756	3.004	2.865	2.406	2.117	1.987
6	2.849	3.141	3.222	2.477	2.315	2.184
7	2.534	2.501	2.783	2.235	2.045	1.781
8	///	///	///	///	1.597	1.067
9	2.395	2.565	2.653	2.068	1.815	1.685
10	2.432	2.568	2.732	2.128	1.952	1.805
11	2.754	2.869	3.099	2.476	2.203	2.184
12	3.060	3.236	3.261	2.748	2.754	2.581
13	3.579	3.913	3.790	3.248	3.028	2.742
14	3.846	4.025	4.337	3.174	3.100	2.852
15	2.882	3.084	3.045	2.644	2.499	2.222

///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. 3er. trimestre de 2026

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	**3.170**	**2.578**	**1,3**
Almagro	2.825	2.470	3,8
Balvanera	2.655	2.002	-2,3
Barracas	///	2.062	3,0
Belgrano	3.700	3.341	5,8
Boca	///	1.532	-0,7
Boedo	2.423	2.190	7,1
Caballito	2.849	2.477	-0,6
Chacarita	3.056	2.918	7,7
Coghlan	3.021	2.822	3,6
Colegiales	3.579	3.035	-2,9
Constitución	2.612	1.990	-3,6
Flores	2.464	2.205	-0,2
Floresta	///	2.061	3,3
Liniers	2.551	2.060	0,1
Mataderos	///	2.124	9,3
Monte Castro	///	2.149	-4,6
Montserrat	3.092	2.321	2,9
Núñez	3.402	3.158	-2,1
Palermo	3.846	3.174	0,4
Parque Chacabuco	///	2.300	-4,1
Parque Chas	///	2.491	-2,1
Parque Patricios	///	2.037	10,0
Puerto Madero	///	6.158	9,2
Recoleta	3.877	2.901	3,2
Retiro	3.529	2.382	0,2

Continúa

C.4 Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Saavedra	2.998	2.704	0,1
San Cristóbal	2.373	2.082	3,3
San Nicolás	///	1.929	-5,6
San Telmo	2.917	2.182	-3,9
Vélez Sarsfield	///	1.988	-2,1
Villa Crespo	3.038	2.601	1,6
Villa del Parque	///	2.494	3,3
Villa Devoto	3.104	2.593	7,0
Villa Gral. Mitre	///	2.378	5,0
Villa Luro	2.572	2.235	5,9
Villa Ortúzar	///	2.539	-2,0
Villa Pueyrredón	///	2.499	3,2
Villa Santa Rita	///	2.201	0,1
Villa Urquiza	3.169	2.827	2,7

///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 magnitud 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. Con un alza promedio a nivel Ciudad de 1,3% para las unidades de 1 ambiente, sobresalieron Parque Patricios, Mataderos, Puerto Madero, Chacarita, Boedo y Villa Devoto con las subas más destacadas. En tanto, en San Nicolás, Monte Castro y Parque Chacabuco se registraron las caídas más importantes.

Por el lado de los 2 ambientes, el valor promedio de las publicaciones creció 0,8%. En ese conjunto, Agronomía, Chacarita, Nueva Pompeya, Parque Avellaneda y Parque Chas encabezaron los mayores aumentos, mientras que Villa Devoto, Constitución, Boca y Barracas marcaron los principales descensos.

En tanto, los 3 ambientes crecieron en promedio 0,1%: en La Paternal, Villa Santa Rita, Villa Gral. Mitre y Villa del Parque los departamentos publicados aumentaron su valor de publicación en mayor proporción. Por el contrario, los mayores retrocesos se dieron en Parque Chacabuco, Chacarita, Villa Luro y Flores.

C.5 Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 2 ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2026

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	**3.293**	**2.342**	**0,8**
Agronomía	///	2.194	11,4
Almagro	3.058	2.167	3,4
Balvanera	2.805	1.688	-3,0
Barracas	///	1.936	-5,0
Belgrano	4.096	3.006	2,7
Boca	///	1.425	-6,0
Boedo	2.757	1.957	-0,6
Caballito	3.141	2.315	2,3
Chacarita	3.269	2.724	9,1
Coghlan	3.237	2.767	-2,6
Colegiales	3.795	2.620	-2,9
Constitución	///	1.514	-6,2
Flores	2.465	1.943	3,1
Floresta	///	1.708	1,6
La Paternal	///	2.037	2,7
Liniers	2.621	1.836	-3,2
Mataderos	2.553	1.805	-2,0
Monte Castro	2.595	2.162	-2,7
Montserrat	3.115	1.784	-2,4
Nueva Pompeya	///	1.495	7,5
Palermo	4.025	3.100	0,5
Parque Avellaneda	///	1.765	7,5
Parque Chacabuco	///	2.319	5,4
Parque Chas	2.804	2.566	7,0
Parque Patricios	///	1.669	-3,9

Continúa

C.5 Conclusión

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Puerto Madero	6.748	5.961	0,8
Recoleta	4.021	2.736	-0,9
Retiro	///	2.261	-2,8
Saavedra	3.377	2.855	6,6
San Cristóbal	2.395	1.784	-1,5
San Nicolás	///	1.782	-1,2
San Telmo	///	1.931	-1,1
Vélez Sarsfield	///	1.835	2,0
Villa Crespo	3.076	2.426	3,4
Villa del Parque	2.782	2.293	1,8
Villa Devoto	3.034	2.225	-8,2
Villa Gral. Mitre	///	1.944	0,5
Villa Lugano	///	1.527	0,5
Villa Luro	2.670	2.167	0,3
Villa Ortúzar	3.180	2.778	1,9
Villa Pueyrredón	///	2.400	0,4
Villa Santa Rita	///	2.171	5,6
Villa Urquiza	3.207	2.792	2,4

///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. 3er. trimestre de 2026

Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Total	**3.331**	**2.148**	**0,1**
Almagro	2.913	2.013	-2,7
Balvanera	3.094	1.585	-0,5
Barracas	2.749	1.858	0,0
Belgrano	3.826	2.727	0,7
Boca	///	1.333	-2,4
Boedo	///	1.837	-1,3
Caballito	3.222	2.184	1,6
Chacarita	///	2.218	-5,2
Coghlan	///	2.581	3,5
Colegiales	3.788	2.546	-4,2
Constitución	///	1.289	-3,5
Flores	2.766	1.718	-4,6
Floresta	///	1.699	0,7
La Paternal	///	1.880	9,3
Liniers	2.733	1.714	-1,1
Monte Castro	2.701	2.027	1,3
Montserrat	///	1.560	-2,5
Nueva Pompeya	///	1.338	-4,0
Núñez	3.737	2.963	5,0
Palermo	4.337	2.852	0,4
Parque Avellaneda	///	1.416	-3,3
Parque Chacabuco	///	1.985	-10,8
Parque Patricios	///	1.571	-0,8

Continúa

C.6 Conclusión

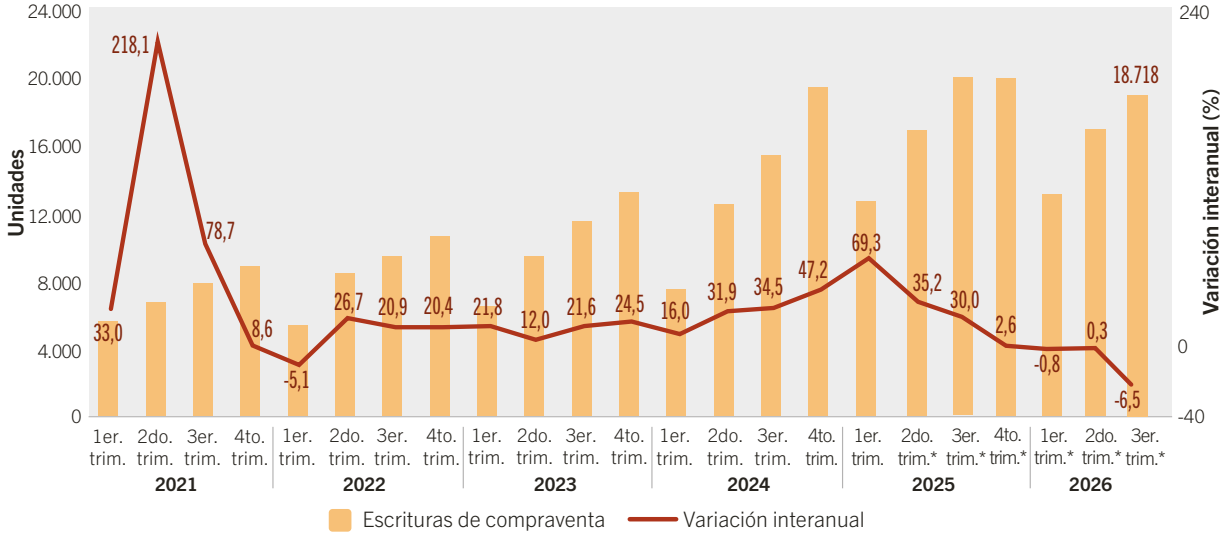
Barrio	A estrenar	Usados	Variación interanual de usados (%)
	(USD)		
Puerto Madero	///	5.574	-2,5
Recoleta	3.656	2.615	0,2
Retiro	///	2.465	0,0
Saavedra	3.072	2.605	2,3
San Cristóbal	///	1.668	-2,0
San Nicolás	///	1.663	-2,0
San Telmo	///	1.721	-4,2
Vélez Sarsfield	///	1.607	2,3
Versalles	///	1.651	-2,0
Villa Crespo	3.060	2.155	3,5
Villa del Parque	2.929	2.183	5,8
Villa Devoto	3.256	2.347	2,5
Villa Gral. Mitre	///	1.881	6,8
Villa Lugano	///	996	-0,2
Villa Luro	2.767	1.906	-4,6
Villa Pueyrredón	///	2.123	-2,5
Villa Santa Rita	///	2.135	8,8
Villa Urquiza	3.325	2.703	4,8

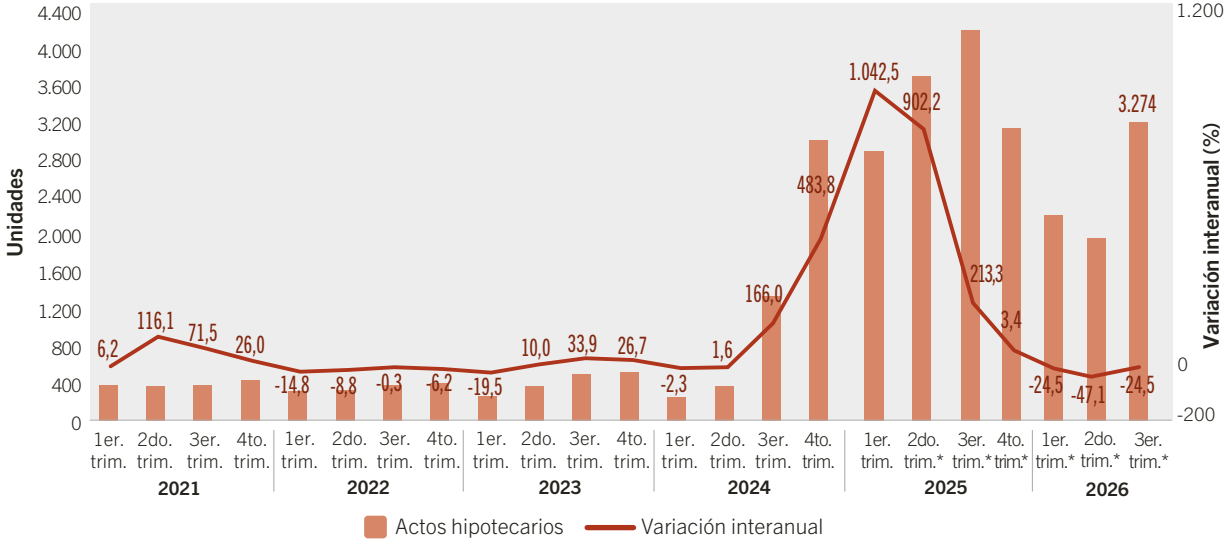
///Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

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.

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 2021/3er. 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: 27/11/2026

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