mudafy

INFORME DE MERCADO · NOVIEMBRE 2026

Precio del m² en CABA

Departamentos en venta, barrio por barrio

USD 2.667

el m² (mediana de 72.906 publicaciones)

Datos al 1 de noviembre de 2026

mudafy.com.ar/prensa/precio-m2-caba-noviembre-2026

RESUMEN

Lo que hay que saber

El m² de los departamentos en venta en CABA se publica a USD 2.667, según la mediana de 72.906 publicaciones al 1 de noviembre de 2026. Puerto Madero es el barrio más caro, con USD 6.061 el m², y Nueva Pompeya el más barato, con USD 1.153: 5,3 veces menos.

USD 2.667
Precio del m² (mediana)

USD 155.000
Precio típico

45
Barrios en el ranking

Puerto Madero
Barrio más caro: USD 6.061 el m²

Nueva Pompeya
Barrio más barato: USD 1.153 el m²

–4%
Precio de cierre vs. publicado (mediana)

Datos para tu nota

El m² de los departamentos en venta en CABA se publica a USD 2.667 (mediana).

Puerto Madero es el barrio más caro (USD 6.061 el m²) y Nueva Pompeya el más barato (USD 1.153): 5,3 veces de diferencia.

12 de los 45 barrios con más oferta están por encima del m² de CABA en su conjunto.

Un 2 ambientes ronda los USD 125.000 y un 3 ambientes, los USD 165.000.

La mitad de los departamentos en venta se publica entre USD 106.000 y USD 250.000.

El 23% de la oferta tiene cochera.

Las ventas se cierran, en mediana, un 4% por debajo del precio publicado.

Un 2 ambientes en CABA se publica a USD 125.000 y se alquila a ARS 790.000 por mes (USD 514): hacen falta 20,2 años de alquiler para pagarlo, una rentabilidad bruta de 4,9% anual.

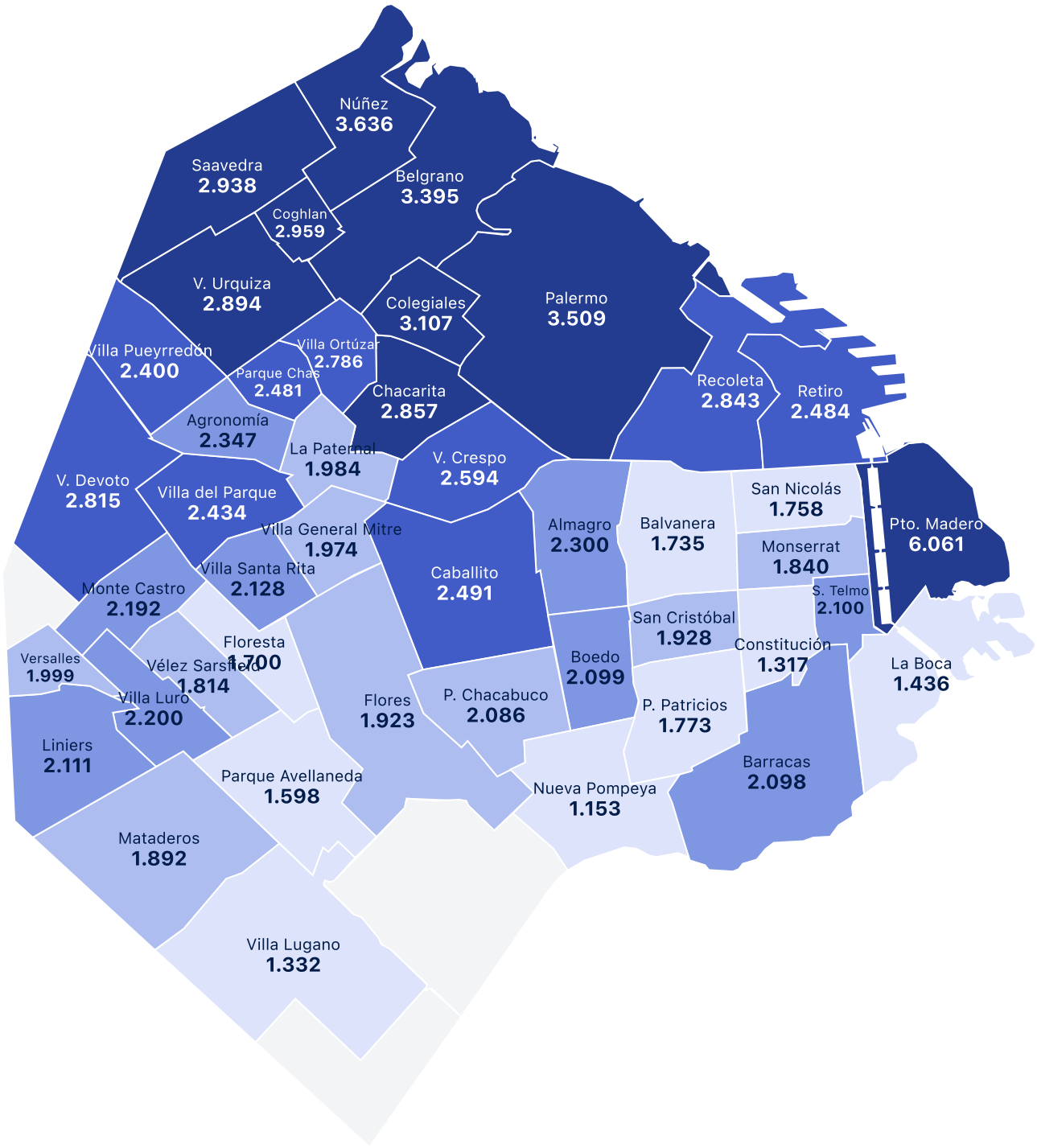
Comprar un 2 ambientes cuesta 25,4 años de alquiler en Belgrano, el barrio donde más tarda en pagarse, y 14,1 en Balvanera, donde menos.

Las propiedades con gimnasio se publican a USD 4.057 el m², +52% contra la mediana de CABA.

Con cochera, el m² se publica a USD 3.262 (+22% contra la mediana).

MAPA

El m² en CABA, barrio por barrio



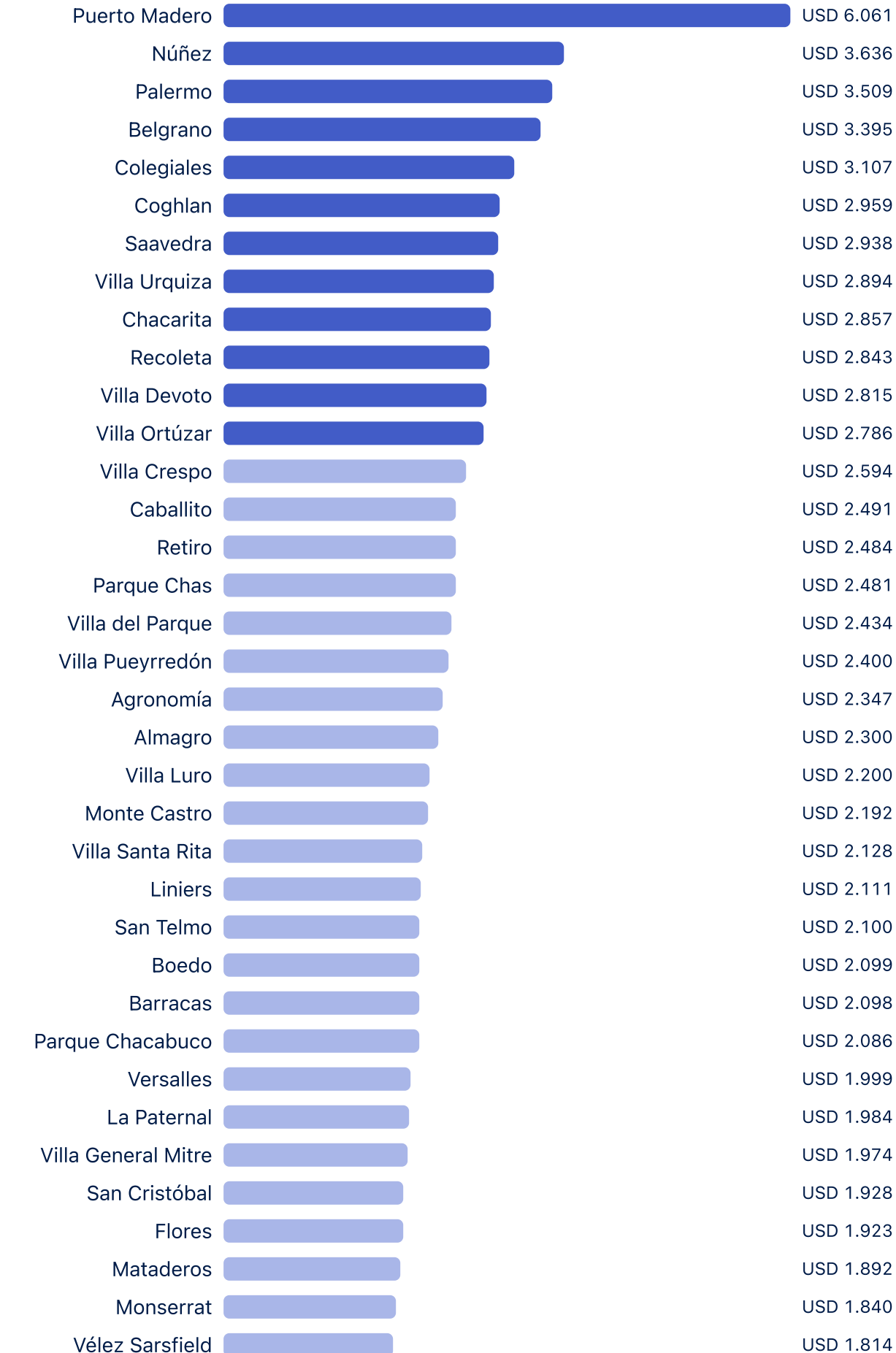
USD 1.153 – USD 1.814 · USD 1.814 – USD 2.098 · USD 2.098 – USD 2.400 · USD 2.400 – USD 2.857 · USD 2.857 – USD 6.061 · Menos de 100 publicaciones

Fuente: Mudafy (mudafy.com.ar/prensa/precio-m2-caba-noviembre-2026), datos al 1 de noviembre de 2026

RANKING

Precio del m² por barrio

Mediana del m² de los departamentos en venta (USD)



DETALLE

Precio por barrio

Barrio	m²	Precio típico	La mitad entre	Publicaciones
Puerto Madero	USD 6.061	USD 530.000	USD 320.000 – USD 1.158.000	1.410
Núñez	USD 3.636	USD 192.000	USD 138.000 – USD 305.000	2.727
Palermo	USD 3.509	USD 199.000	USD 135.000 – USD 330.000	10.800
Belgrano	USD 3.395	USD 221.000	USD 145.000 – USD 370.000	5.604
Colegiales	USD 3.107	USD 179.000	USD 125.000 – USD 270.000	1.354
Coghlan	USD 2.959	USD 150.000	USD 115.000 – USD 218.000	524
Saavedra	USD 2.938	USD 157.000	USD 115.000 – USD 220.000	1.129
Villa Urquiza	USD 2.894	USD 155.000	USD 115.000 – USD 225.000	2.532
Chacarita	USD 2.857	USD 137.000	USD 99.000 – USD 203.000	520
Recoleta	USD 2.843	USD 208.000	USD 128.000 – USD 335.000	6.104
Villa Devoto	USD 2.815	USD 180.000	USD 120.000 – USD 280.000	1.497
Villa Ortúzar	USD 2.786	USD 150.000	USD 105.000 – USD 225.000	492
Villa Crespo	USD 2.594	USD 138.000	USD 99.900 – USD 190.000	2.085
Caballito	USD 2.491	USD 159.000	USD 114.000 – USD 238.000	4.757
Retiro	USD 2.484	USD 169.000	USD 94.000 – USD 345.000	1.027
Parque Chas	USD 2.481	USD 127.000	USD 95.000 – USD 190.000	299
Villa del Parque	USD 2.434	USD 142.000	USD 105.000 – USD 195.000	1.224
Villa Pueyrredón	USD 2.400	USD 140.000	USD 108.000 – USD 190.000	568
Agronomía	USD 2.347	USD 135.000	USD 88.500 – USD 181.000	139
Almagro	USD 2.300	USD 125.000	USD 90.000 – USD 166.000	3.101
Villa Luro	USD 2.200	USD 125.000	USD 95.000 – USD 175.000	803
Monte Castro	USD 2.192	USD 131.000	USD 97.500 – USD 170.000	475
Villa Santa Rita	USD 2.128	USD 115.000	USD 85.500 – USD 155.000	419
Liniers	USD 2.111	USD 120.000	USD 85.000 – USD 155.000	781
San Telmo	USD 2.100	USD 115.000	USD 82.600 – USD 159.000	1.168
Boedo	USD 2.099	USD 110.000	USD 80.000 – USD 154.000	816
Barracas	USD 2.098	USD 130.000	USD 90.000 – USD 192.000	1.248
Parque Chacabuco	USD 2.086	USD 129.000	USD 90.000 – USD 172.000	641
Versalles	USD 1.999	USD 135.000	USD 102.000 – USD 177.000	140
La Paternal	USD 1.984	USD 122.000	USD 95.000 – USD 170.000	342
Villa General Mitre	USD 1.974	USD 120.000	USD 85.000 – USD 160.000	266
San Cristóbal	USD 1.928	USD 98.900	USD 73.000 – USD 138.000	1.066
Flores	USD 1.923	USD 120.000	USD 88.200 – USD 180.000	2.150

LA OFERTA

Qué se vende en CABA

Precio típico y m² por ambientes

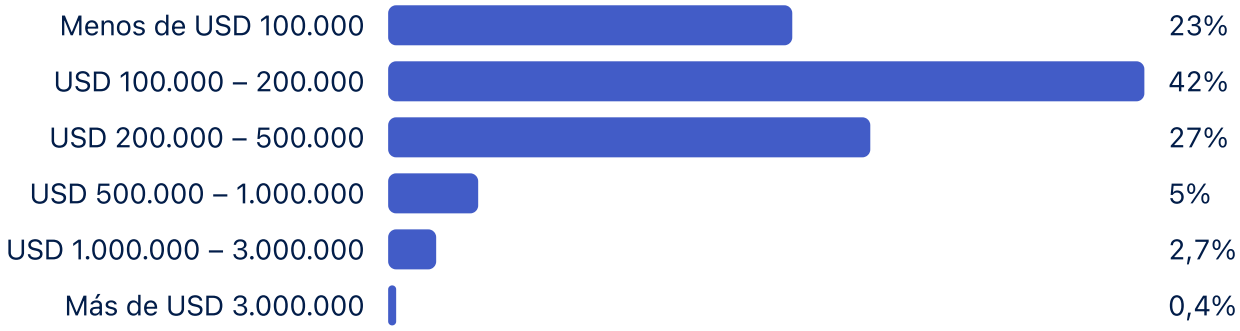
USD 98.000
1 ambiente · USD 2.907 el m²

USD 125.000
2 ambientes · USD 2.786 el m²

USD 165.000
3 ambientes · USD 2.500 el m²

USD 245.000
4 ambientes · USD 2.491 el m²

Cómo se reparte la oferta por precio



Porcentaje de los departamentos en venta publicados en CABA en cada rango de precio.

23%
de la oferta tiene cochera

USD 106.000 – USD 250.000
la mitad de la oferta se publica en este rango

COMPRAR O ALQUILAR

Años de alquiler que paga un 2 ambientes

En CABA, un 2 ambientes se publica a USD 125.000 y se alquila a ARS 790.000 por mes (USD 514). Con ese alquiler hacen falta 20,2 años para pagar el departamento: una rentabilidad bruta de 4,9% anual.

USD 125.000
Precio de venta típico de un 2 ambientes en CABA

ARS 790.000
Alquiler mensual típico (USD 514)

20,2 años
De alquiler para pagar el departamento

4,9%
Rentabilidad bruta anual

Donde más años de alquiler hacen falta

Barrio	Venta	Alquiler por mes	Años de alquiler
Belgrano	USD 169.000	ARS 850.000	**25,4**
Palermo	USD 170.000	ARS 900.000	**24,2**
Coghlan	USD 149.000	ARS 795.000	**24**
Núñez	USD 175.500	ARS 990.000	**22,7**
Colegiales	USD 150.000	ARS 850.000	**22,6**

Donde menos años de alquiler hacen falta

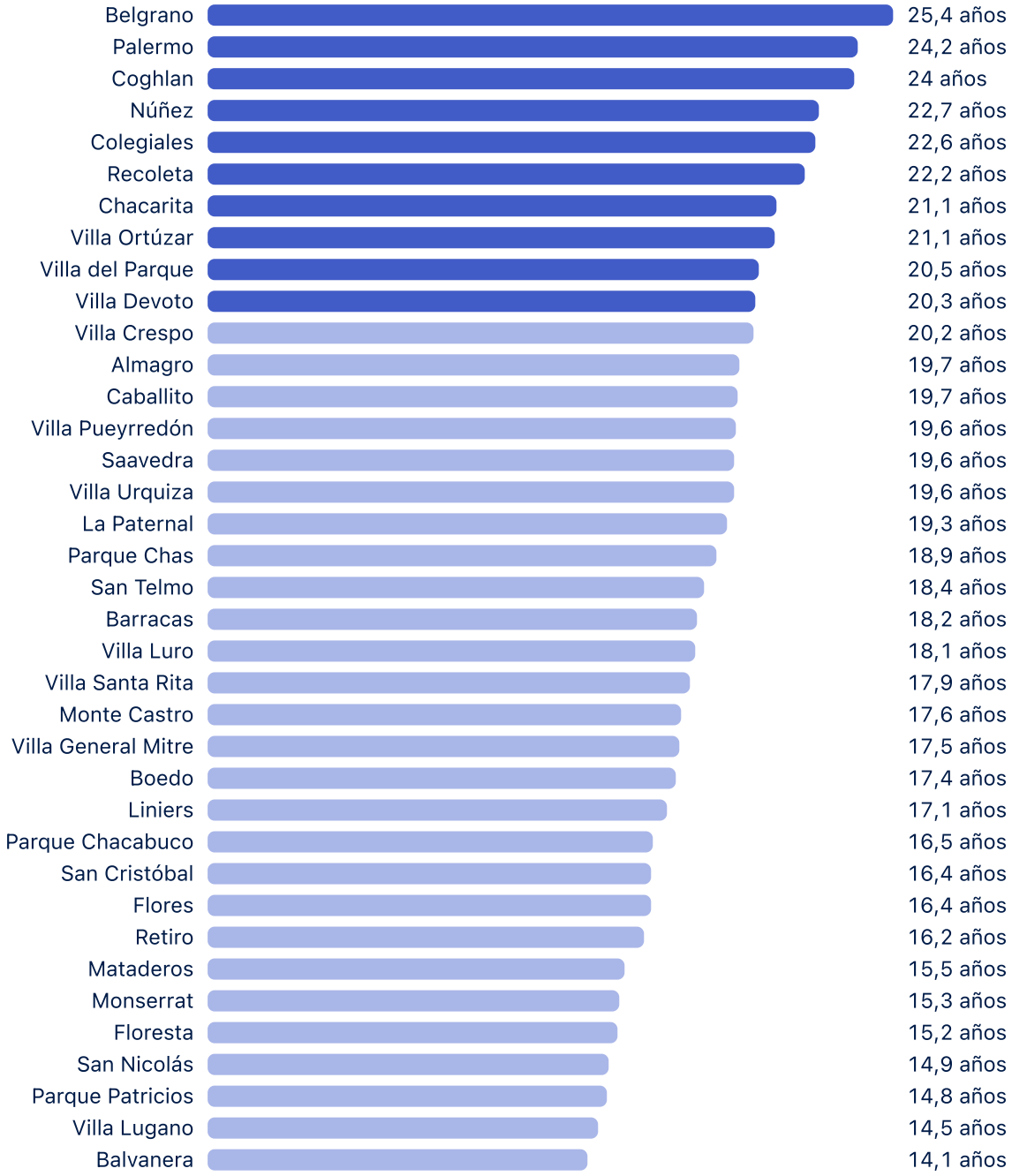
Barrio	Venta	Alquiler por mes	Años de alquiler
Balvanera	USD 75.000	ARS 680.000	**14,1**
Villa Lugano	USD 85.000	ARS 750.000	**14,5**
Parque Patricios	USD 87.000	ARS 750.000	**14,8**
San Nicolás	USD 79.000	ARS 680.000	**14,9**
Floresta	USD 77.125	ARS 650.000	**15,2**

Barrios con al menos 50 2 ambientes en venta y 20 en alquiler. Rentabilidad bruta con precios publicados, sin expensas, impuestos ni vacancia; los alquileres, en pesos, se pasan a dólares al tipo de cambio oficial.

COMPRAR O ALQUILAR

Años de alquiler por barrio

Años de alquiler para pagar un 2 ambientes, por barrio



Fuente: Mudafy (mudafy.com.ar/prensa/precio-m2-caba-noviembre-2026), datos al 1 de noviembre de 2026

AMENITIES

Cuánto suman al m²

Mediana del m² de los departamentos en venta que tienen cada característica, contra la mediana de CABA en su conjunto (USD 2.667).

Característica	m²	Contra la mediana	Publicaciones
Todos los departamentos de CABA	USD 2.667	—	
Gimnasio	USD 4.057	+52%	8.451 (12%)
Pileta	USD 3.734	+40%	12.626 (17%)
Parrilla	USD 3.276	+23%	16.877 (23%)
Seguridad	USD 3.265	+22%	14.547 (20%)
Cochera	USD 3.262	+22%	16.467 (23%)
Jardín	USD 3.200	+20%	2.823 (3,9%)
Amoblado	USD 3.196	+20%	2.298 (3,2%)
Balcón	USD 2.847	+6,7%	37.275 (51%)
Terraza	USD 2.783	+4,3%	12.653 (17%)
Acepta mascotas	USD 2.658	−0,3%	23.776 (33%)
Patio	USD 2.292	−14%	8.455 (12%)

Características con al menos 100 publicaciones. Una propiedad puede tener varias a la vez, y las que tienen cochera, pileta o gimnasio suelen ser más nuevas y estar en barrios más caros: la diferencia no es lo que suma cada una por separado. Fuente: Mudafy (mudafy.com.ar/prensa/precio-m2-caba-noviembre-2026), datos al 1 de noviembre de 2026.

CONTEXTO

Indicadores oficiales

Datos de otras fuentes para acompañar los precios: la actividad (escrituras), el crédito y los costos. No son datos de Mudafy: cada uno lleva su fuente.

6.612

escrituras de compraventa en CABA en septiembre de 2026

–5,5% interanual y +9,2% contra agosto. En los primeros 9 meses: 48.195 (–2,7%).

Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, informe del 22/10/2026

USD 120.106

monto promedio por escritura en septiembre de 2026

$184,3 millones por escritura (+3% interanual en dólares). Incluye todo tipo de propiedad, no solo departamentos.

Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, informe del 22/10/2026

1.256

escrituras con hipoteca en CABA en septiembre de 2026

–15,5% interanual. En los primeros 9 meses: 7.426 (–31,4%).

Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, informe del 22/10/2026

$2.177,53

valor de la UVA al 1 de noviembre de 2026

+1,8% en el último mes y +33,3% en un año: es lo que se ajustan el capital y la cuota de un crédito UVA.

Fuente: BCRA, Unidad de Valor Adquisitivo (serie 31)

+1,5%

costo de la construcción en el Gran Buenos Aires en septiembre de 2026

+23,9% en lo que va del año y +31,3% interanual.

Fuente: INDEC, Índice del costo de la construcción, informe del 16/10/2026

METODOLOGÍA

De dónde salen los datos

Foto de los datos del 1 de noviembre de 2026: 72.906 departamentos en venta publicados en CABA. Los datos de hoy están en el Monitor inmobiliario (mudafy.com.ar/monitor-inmobiliario/caba).

Precios de publicación: salen de las propiedades publicadas en todo el mercado inmobiliario (no solo en Mudafy). Usamos la mediana, el valor del medio: no la mueven unas pocas propiedades muy caras o muy baratas.

Precio de cierre: sale de las operaciones cerradas dentro de la red Mudafy con precio de cierre registrado, comparado con el último precio publicado.

Los datos se recalculan todos los días. Cada informe guarda la foto del día en que se publicó, así las cifras no cambian después.

No informamos cantidades de operaciones.

Comprar o alquilar: los años de alquiler son el precio de venta mediano dividido por el alquiler anual mediano (el mensual por 12) de los 2 ambientes publicados. Es una rentabilidad bruta con precios publicados, sin expensas, impuestos, vacancia ni comisiones. Los alquileres se publican en pesos y se pasan a dólares al tipo de cambio oficial.

Desde mediados de octubre de 2026 corregimos el tipo de propiedad de miles de publicaciones de CABA que figuraban como casas y eran departamentos: la medición pasó de 57 mil a 73 mil departamentos y las cifras no son comparables con el informe de octubre. Con la misma base, el m² quedó estable en la segunda mitad del mes. La variación mensual se informa desde diciembre.

Cómo citarnos

Podés usar los datos, las tablas y los gráficos en notas, informes o gráficos propios citando a Mudafy como fuente, con un link a la página de donde los sacaste (licencia CC BY 4.0).

Fuente: Mudafy (mudafy.com.ar/prensa/precio-m2-caba-noviembre-2026), datos al 1 de noviembre de 2026

CONTACTO DE PRENSA

prensa@mudafy.com

¿Necesitás otra zona o un corte distinto? Escribinos y te pasamos los datos. Informes y datos en mudafy.com.ar/prensa.

Mudafy es una red de inmobiliarias de Argentina y México con tecnología propia para comprar, vender y alquilar propiedades.