

INFORME DE MERCADO · OCTUBRE 2026

Precio del m² en CABA

Departamentos en venta, barrio por barrio

USD 2.813

el m² (mediana de 57.370 publicaciones)

Lo que hay que saber

El m² de los departamentos en venta en CABA se publica a USD 2.813, según la mediana de 57.370 publicaciones al 8 de octubre de 2026. Puerto Madero es el barrio más caro, con USD 5.706 el m², y Constitución el más barato, con USD 1.290: 4,4 veces menos.

USD 2.813Precio del m² (mediana)**USD 159.000**

Precio típico

28

Barrios en el ranking

Puerto MaderoBarrio más caro: USD 5.706 el m²**Constitución**Barrio más barato: USD 1.290 el m²**-3,9%**

Precio de cierre vs. publicado (mediana)

Datos para tu nota

El m² de los departamentos en venta en CABA se publica a USD 2.813 (mediana).

Puerto Madero es el barrio más caro (USD 5.706 el m²) y Constitución el más barato (USD 1.290): 4,4 veces de diferencia.

11 de los 28 barrios con más oferta están por encima del m² de CABA en su conjunto.

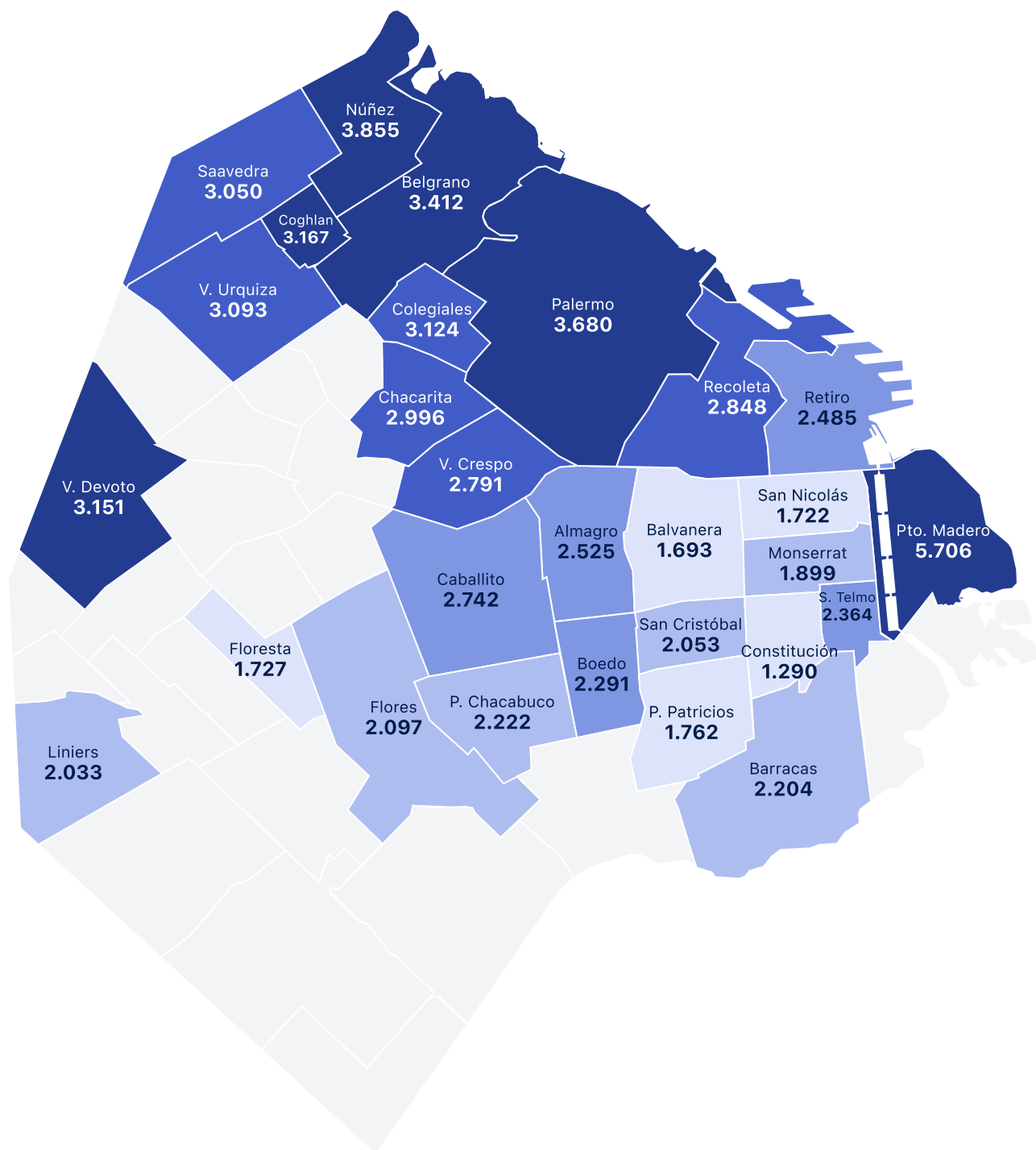
Un 2 ambientes ronda los USD 105.000 y un 3 ambientes, los USD 150.000.

La mitad de los departamentos en venta se publica entre USD 99.000 y USD 285.000.

El 24% de la oferta tiene cochera.

Las ventas se cierran, en mediana, un 3,9% por debajo del precio publicado.

El m² en CABA, barrio por barrio

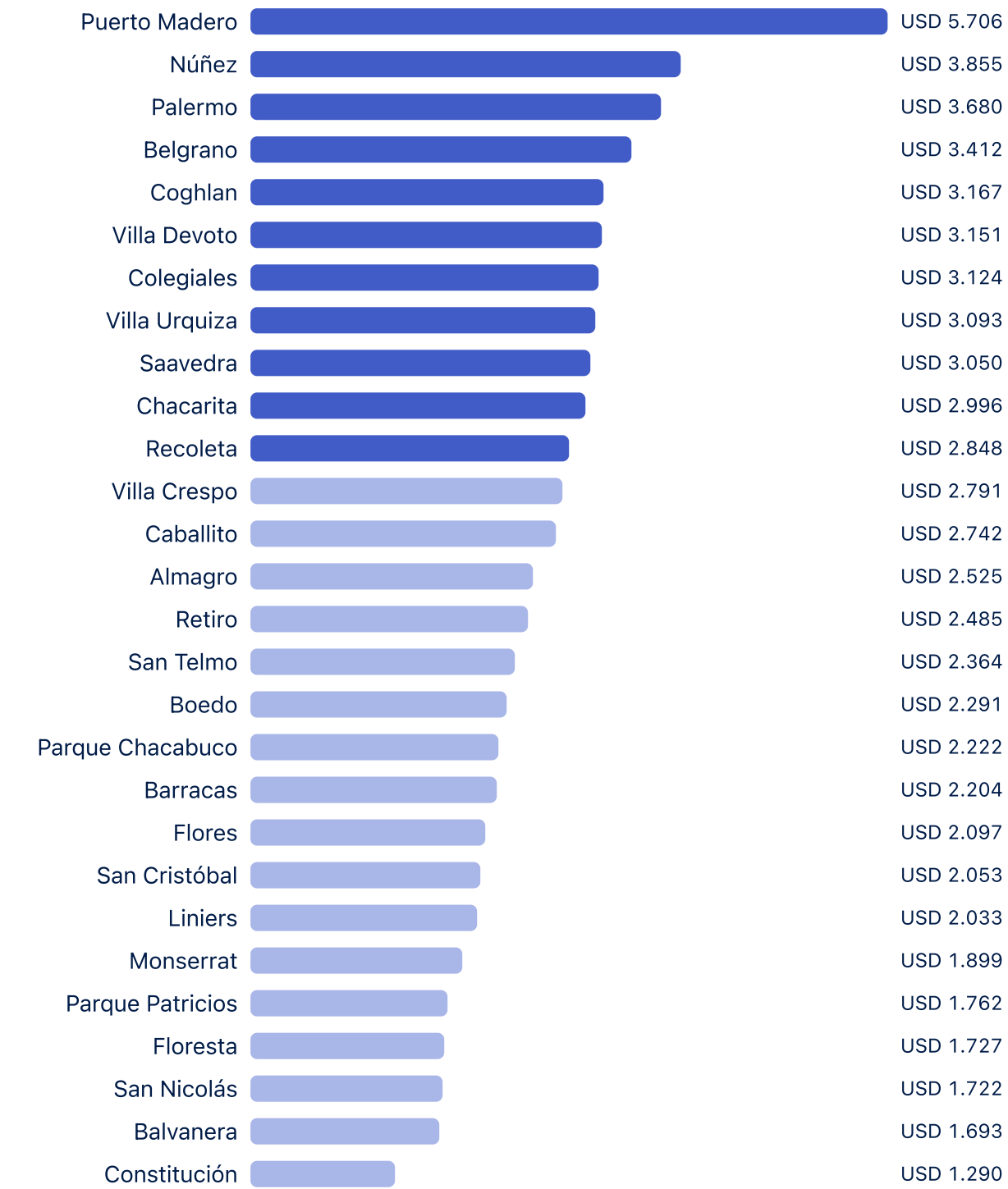


USD 1.290 – USD 1.899 USD 1.899 – USD 2.291 USD 2.291 – USD 2.791 USD 2.791 – USD 3.151
 USD 3.151 – USD 5.706 Menos de 100 publicaciones

Fuente: Mudafy (mudafy.com.ar/prensa/precio-m2-caba-octubre-2026), datos al 8 de octubre de 2026

Precio del m² por barrio

Mediana del m² de los departamentos en venta (USD)



● Por encima del m² de CABA (USD 2.813)

Fuente: Mudafy (mudafy.com.ar/prensa/precio-m2-caba-octubre-2026), datos al 8 de octubre de 2026

Barrios con al menos 100 publicaciones (15 quedaron afuera por tener menos oferta).

Precio por barrio

Barrio	m ²	Precio típico	La mitad entre	Publicaciones
Puerto Madero	USD 5.706	USD 515.000	USD 430.000 – USD 580.000	368
Núñez	USD 3.855	USD 196.000	USD 150.000 – USD 305.000	750
Palermo	USD 3.680	USD 195.000	USD 135.000 – USD 330.000	5.536
Belgrano	USD 3.412	USD 225.000	USD 148.000 – USD 389.000	2.248
Coghlan	USD 3.167	USD 160.000	USD 117.000 – USD 227.000	159
Villa Devoto	USD 3.151	USD 205.000	USD 155.000 – USD 380.000	139
Colegiales	USD 3.124	USD 180.000	USD 132.000 – USD 298.000	406
Villa Urquiza	USD 3.093	USD 156.000	USD 122.000 – USD 228.000	210
Saavedra	USD 3.050	USD 165.000	USD 132.000 – USD 218.000	256
Chacarita	USD 2.996	USD 143.000	USD 108.000 – USD 223.000	107
Recoleta	USD 2.848	USD 205.000	USD 120.000 – USD 390.000	1.805
Villa Crespo	USD 2.791	USD 140.000	USD 107.000 – USD 186.000	303
Caballito	USD 2.742	USD 165.000	USD 113.000 – USD 261.000	1.880
Almagro	USD 2.525	USD 122.000	USD 86.000 – USD 163.000	945
Retiro	USD 2.485	USD 159.000	USD 82.000 – USD 370.000	289
San Telmo	USD 2.364	USD 103.000	USD 78.000 – USD 145.000	343
Boedo	USD 2.291	USD 101.000	USD 76.900 – USD 146.000	251
Parque Chacabuco	USD 2.222	USD 129.000	USD 94.300 – USD 186.000	114
Barracas	USD 2.204	USD 127.000	USD 84.000 – USD 192.000	369
Flores	USD 2.097	USD 119.000	USD 84.000 – USD 178.000	417
San Cristóbal	USD 2.053	USD 91.200	USD 67.600 – USD 135.000	323
Liniers	USD 2.033	USD 98.000	USD 67.000 – USD 150.000	111
Montserrat	USD 1.899	USD 89.200	USD 69.500 – USD 120.000	351
Parque Patricios	USD 1.762	USD 90.000	USD 69.000 – USD 145.000	125
Floresta	USD 1.727	USD 98.300	USD 76.000 – USD 143.000	102
San Nicolás	USD 1.722	USD 86.900	USD 59.000 – USD 139.000	373
Balvanera	USD 1.693	USD 83.000	USD 62.000 – USD 139.000	1.004
Constitución	USD 1.290	USD 63.000	USD 48.000 – USD 89.000	105

Precio típico: mediana del precio publicado. La mitad entre: de la cuarta parte más barata a la cuarta parte más cara. Fuente: Mudafy (mudafy.com.ar/prensa/precio-m2-caba-octubre-2026), datos al 8 de octubre de 2026.

Qué se vende en CABA

Precio típico y m² por ambientes

USD 92.000 1 ambiente · USD 2.840 el m²	USD 105.000 2 ambientes · USD 2.621 el m²	USD 150.000 3 ambientes · USD 2.672 el m²	USD 199.000 4 ambientes · USD 2.862 el m²
--	--	--	--

Cómo se reparte la oferta por precio



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

24% de la oferta tiene cochera	USD 99.000 – USD 285.000 la mitad de la oferta se publica en este rango
--	---

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.

6.055

escrituras de compraventa en CABA en agosto de 2026

−4,9% interanual y +0,1% contra julio. En los primeros 8 meses: 41.583 (−2,3%).

[Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, informe del 22/09/2026](#)

USD 119.270

monto promedio por escritura en agosto de 2026

\$181,4 millones por escritura. Incluye todo tipo de propiedad, no solo departamentos.

[Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, informe del 22/09/2026](#)

1.059

escrituras con hipoteca en CABA en agosto de 2026

−20,8% interanual. En los primeros 8 meses: 6.170 (−34%).

[Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, informe del 22/09/2026](#)

\$2.148,11

valor de la UVA al 8 de octubre de 2026

+1,8% en el último mes y +33,6% en un año: es lo que se ajustan el capital y la cuota de un crédito UVA.

[Fuente: BCRA, Unidad de Valor Adquisitivo \(serie 31\).](#)

+2,1%

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

+19,2% en lo que va del año y +32,5% interanual.

[Fuente: INDEC, Índice del costo de la construcción, informe del 18/08/2026](#)

De dónde salen los datos

Foto de los datos del 8 de octubre de 2026: 57.370 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.

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-octubre-2026), datos al 8 de octubre 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.